



# **Тема 4 Основные методы управления земельными ресурсами**

## **План:**

- 4.1 Государственный земельный кадастр
- 4.2 Землеустройство
- 4.3 Государственный мониторинг земель
- 4.4 Контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель.

## 4.1 Государственный земельный кадастр

- Реформы, начатые в Узбекистане в условиях независимости, потребовали новую экономическую политику с учетом возникших новых форм собственности на землю. Частью которой, является создание государственного земельного кадастра (ГЗК),
- В соответствии с Земельным кодексом ГЗК представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах и субъектах такого учета, о правовом режиме земель в стране, о кадастровой стоимости, месторасположении, размерах земельных участков и имеющихся на ней других объектов недвижимости. имущества.

Этим законом определены конкретные цели информационного обеспечения.

- **Основная цель ГЗК** — обеспечить органы государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лиц кадастровой информацией для умелого управления и использования земель, а также защиты прав всех держателей прав на землю.
- Такую информацию применяют при планировании использования и охраны земель, при их изъятии и предоставлении, при определении платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий.
- Для этого земельный кадастр должен содержать достаточные и необходимые сведения о территориальных зонах, земельных участках, землях и границах территорий областей, Республики Каракалпакстан и в целом страны.

**Составными частями ГЗК  
являются**

**регистрация  
земельных  
участков и  
иных  
объектов  
недвижимос  
ти**

**учет  
количества  
и качества  
земель**

**оценка  
земли и  
имеющихся  
на нейс  
недвижимос  
ти**

## Полномочия и обязанности органов государственной власти.

- разработка и принятие законов и иных нормативных правовых актов в данной области, контроль за их соблюдением;
- разработка, утверждение и реализация программ развития ГЗК ;
- определение органа исполнительной власти. по ведению ГЗК;;
- установление предельного размера и порядка использования платы, взимаемой за предоставление сведений ГЗК;
- координация и регулирование деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления
- иные вопросы, отнесенные к полномочиям государства Конституцией и законами.
- Службы государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним и др. подобные работы, должны бесплатно в десятидневный срок представлять информацию о зарегистрированных правах, наличии объектов недвижимого имущества на земельных участках и зонах органам, ведущим ГЗК.
- Сведения ГЗК открыты, за исключением сведений, отнесенных законодательством к категории ограниченного доступа

```
graph TD; A([Кадастровыми единицами объектов земельного кадастра страны являются]) --> B(земельный участок (с кадастровым номером)); A --> C(территориальная зона);
```

Кадастровыми единицами объектов земельного кадастра страны являются

земельный  
участок (с  
кадастровым  
номером)

территориальная  
зона

- Земельный участок - это основной объект ГЗК, представляющий собой часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами: о недрах, использовании воздушного пространства и иными законами.
- Под территориальными зонами понимают: административно-территориальные единицы (образования) — на которые непосредственно распространяются полномочия исполнительного органа государственной власти, Каракалпакстана, либо органа местного самоуправления



## 4.2 Землеустройство

- Управление земельными ресурсами (УЗР) включает такие функциональные действия, как землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и др. Поэтому система УЗР может быть государственной, местной и внутрихозяйственной в зависимости от формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления землеустройства.
- В соответствии с законом РУз «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. землеустройство — это система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, в т.ч. сельскохозяйственных угодий, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности. Объектами землеустройства являются территории всех субъектов РУз.



## Землеустройство проводят в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства; перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков;
- для осуществления сельскохозяйственного производства,;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, и другим негативным воздействиям;
- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, вторичного засоления и другим негативным воздействиям

```
graph TD; A([Основные задачи землеустроительных мероприятий]) --> B[обеспечение рационального и эффективного использования земли для производственных и социальных целей]; A --> C[сочетание в сфере землепользования интересов общества коллективов и отдельных землепользователей в т.ч. учет экологических требований и охраны земель]; A --> D[создание условий для соблюдения требований земельного законодательства, обеспечение устойчивости землепользований];
```

**Основные задачи  
землеустроительных  
мероприятий**

**обеспечение  
рационального и  
эффективного  
использования  
земли для  
производственных  
и социальных  
целей**

**сочетание в сфере  
землепользования  
интересов общества  
коллективов и  
отдельных  
землепользователей  
в т.ч. учет  
экологических  
требований и  
охраны земель**

**создание условий  
для соблюдения  
требований  
земельного  
законодательства,  
обеспечение  
устойчивости  
землепользований**

Полномочия государственной власти РУз в области землеустройства.

- установление порядка проведения землеустройства и его контроль;
- координацию деятельности государственных органов исполнительной власти;
- принятие нормативных правовых актов о землеустройстве;
- установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации;
- разработку, согласование и реализацию генеральной схемы землеустройства территории Узбекистана;
- **ДРУГИЕ ПОЛНОМОЧИЯ**

- С точки зрения управления земельными ресурсами для государства наиболее важно территориальное землеустройство, включая образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, а также межевание объектов землеустройства, осуществление которого проводят государственная, служба земельного кадастра и ее территориальные органы по решению государственной власти.
- Территориальное землеустройство остальных объектов землеустройства проводят юридические лица или индивидуальные предприниматели на основании договора по инициативе органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.
- Новые объекты землеустройства образуют и упорядочивают существующие в случаях: изменения границ объектов, в т.ч. в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы) и др.; предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам; изъятия, в т.ч. путем выкупа, земельных участков и др.; в иных случаях перераспределения земель.

- При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяют:
  - месторасположение границ объектов землеустройства;
  - варианты использования земель с учетом целевого назначения, расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
  - площади объектов землеустройства; иные характеристики землеустройства.
- Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ местных и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками и определением координат.
- Межевание объектов землеустройства осуществляют на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

- При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняют следующие работы:
  - организацию рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
  - разработку мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей и других негативных воздействий.
- Данные, полученные в результате проведения землеустройства на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства, поступают в государственный фонд данных,, порядок создания, ведения и использования которого определяет Правительство.



- Землеустройство выполняют на основе проектно-изыскательских работ, выделенным в государственные программы, а также на землях, отнесенных к государственной собственности, — за счет средств госбюджета;
- проектно-изыскательским работам, выполняемым по решениям органов государственной исполнительной власти органов местного самоуправления, — за счет средств, поступающих в соответствующие бюджеты от платы за землю, а также средств, поступающих в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства;
- проектно-изыскательским работам, проводимым по инициативе заказчиков, — за счет их средств.
- Гражданам и юридическим лицам могут предоставлять платные услуги: изготовление, оформление и выдача документов, удостоверяющих право на землю, оказание консультативной помощи по реализации утвержденной землеустроительной документации. Размер платы устанавливают государственные органы исполнительной власти.



- Разрабатывают землеустроительную документацию специализированные предприятия и организации Госкомзема, а также другие землеустроительные предприятия и частные лица, которым выданы соответствующие лицензии. Работы, выполненные не имеющими такой лицензии, признают недействительными.
- Разработчик землеустроительной документации имеет право на основании договора с заказчиком осуществлять авторский надзор за ее реализацией, приостанавливать мероприятия, выполняемые с отклонениями от утвержденной документации с согласия органов исполнительной власти.
- Разработчики несут ответственность за качество и экологическую безопасность мероприятий, предусмотренных в проектах землеустройства.
- Основным правовым документом, регулирующим отношения участников землеустроительной деятельности, является договор между ними.
- Участники землеустроительной деятельности при осуществлении своих прав и обязанностей должны исходить из необходимости соблюдения интересов всех заинтересованных сторон. Договор может быть изменен или расторгнут только по их взаимному соглашению.
- В соответствии с законодательством РУз государство гарантирует всем участникам (партнерам) землеустроительной деятельности независимо от форм собственности на землю и гражданства равные права и охраняемые законом интересы, а также право обжалования в судебном порядке любых неправомерных действий.

## 4.3 Государственный мониторинг земель

- Государственный мониторинг земель (ГМЗ) представляет собой именно такую систему наблюдений за состоянием земель. Цель мониторинга земель — сбор данных, которые обеспечили контроль за их сохранением.
- Объектами ГМЗ являются все земли РУЗ независимо от форм собственности, целевого назначения и вида использования.
- Структурные компоненты системы ГМЗ соответствуют категориям земельного фонда по целевому назначению.

своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

Задачи ГМЗ

обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель

информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и местного управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

- ГМЗ — многофункциональная подсистема, находящаяся в сложном взаимодействии с другими подсистемами ЕГСЭМ.
- В системе ГМЗ выделяют следующие его подсистемы:
  - правового режима земель — наблюдения за изменением границ и площадей административно-территориальных единиц, зон, земельных участков;
  - использования земель — наблюдения за динамикой целевого назначения, разрешенного использования земельных участков, установленных ограничений и обременений;
  - качества земель — наблюдения за изменением плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиоративного и экологического состояния земель всех категорий, включая следующие негативные процессы: подтопление и затопление, переувлажнение, заболачивание, эрозию, засоление, загрязнение земель токсичными веществами, опустынивание, нарушенность земель, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, захламление земель промышленными и бытовыми отходами, и др.;
  - экономического состояния земель — наблюдения за изменением налогооблагаемой, рыночной, залоговой и нормативной стоимости земельных участков, ставок земельного налога и арендной платы.

- Информация, включаемая в базу данных ГМЗ, подлежит обязательному документированию, открыта и общедоступна, за исключением данных, отнесенных законодательством страны к информации ограниченного доступа.
- Порядок предоставления документированной информации органам государственной исполнительной власти и местного самоуправления, физическим и юридическим лицам определяет Правительство РУз.
- Документированную информацию мониторинга земель в установленном порядке вносят в государственный земельный кадастр.
- В зависимости от целей наблюдаемой территории ГМЗ может быть государственным, региональным и локальным, который осуществляют на основе своих программ.
- Порядок осуществления ГМЗ устанавливает Правительство РУз.
- Его ведут в пределах границ страны при этом проводят необходимые наблюдения за состоянием и использованием земель государственной собственности, территорий регионов с критическим экологическим состоянием земель, значимым для национальной безопасности страны.
- Региональный мониторинг земель осуществляют в пределах административных границ Каракалпакстана и областей.
- Локальный мониторинг земель проводят в границах административных районов, поселений, отдельных землепользований, территориальных зон, земельных участков с целью регулирования землепользования и земельных отношений.



- Государственным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения, предусматривающий проведение почвенных, агрохимических, фитосанитарных и токсикологических обследований, также отнесен к ГМЗ.
- Госкомземгеодезкадастр координирует работы, связанные с получением данных и сведений о негативных процессах и явлениях, влияющих на состояние и использование земель, выполняемые другими министерствами и ведомствами.
- ГМЗ ведется с соблюдением принципа совместимости данных, основанного на применении единых классификаторов, кодов, стандартных форматов данных нормативно-технической базы, систем координат, утвержденных Правительством в установленном порядке.
- Госкомземгеодезкадастр также анализирует материалы государственного мониторинга земель, другие данные и сведения, полученные от территориальных органов, и ежегодно представляет в Правительство. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель РУз . Данные об особо опасных процессах и явлениях доводят до сведения Правительства незамедлительно.

- Мониторинг земель осуществляют за счет средств государственными бюджета, бюджета Каракалпакстана и средств специальных денежных фондов.
- Средства государственного бюджета расходуют на реализацию республиканских и крупных целевых региональных программ по мониторингу земель и охране почв, бюджета Каракалпакстана — на реализацию аналогичных региональных программ.
- Полученные и зафиксированные с помощью документов мониторинга объективные материалы о состоянии земель и окружающей их природной среды служат правовым основанием для принятия необходимых управленческих решений компетентными государственными органами, ответственными за правильное использование земель и их охрану.
- Проводят мониторинг, исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов, утверждаемых Государственной службой земельного кадастра по согласованию с заинтересованными государственными органами исполнительной власти.



- Информацию при осуществлении мониторинга можно получать, используя:
  - дистанционное зондирование (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
  - сеть постоянно действующих полигонов, эталонных и иных участков, межевых знаков и т. п.;
  - наземные съемки, наблюдения и обследования (сплошные и выборочные);
  - соответствующие фонды данных.
- Съемки, наблюдения и обследования, осуществляемые в ходе проведения мониторинга, в зависимости от срока и периодичности проведения делятся:
  - на базовые (проводят для получения данных о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);
  - периодические (проводят для получения данных о состоянии земель за определенный период — раз в 3 года и более);
  - оперативные (проводят для получения данных о состоянии земель на текущий момент).

- Государственная служба земельного кадастра, ее территориальные органы и организации осуществляют мониторинг с использованием автоматизированной информационной системы, функционирующей во взаимодействии с автоматизированными информационными системами органов государственной власти и органов местного самоуправления.
- Первичные данные, получаемые при непосредственных наблюдениях за состоянием земельных угодий, полей, участков, обобщают в целом, а также по отдельным природным комплексам. Собранные путем мониторинга материалы, выработанные рекомендации (природоохранными, сельскохозяйственными, санитарно-эпидемиологическими, водохозяйственными, геолого-разведочными, лесохозяйственными, землеустроительными, а также научными и проектными организациями) представляют сведения для органов земельного кадастра и для принятия решений органами контроля в области использования и охраны земель.

- На территории субъектов страны периодически проводят инвентаризацию земель и выборочные обследования, результаты которых позволяют отметить тенденцию к ухудшению состояния и использования земель.
- По результатам анализа данных государственной отчетности установлено, что за последние 10 лет отмечены существенные изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения, запаса и лесного фонда.
- Качество земель продолжает ухудшаться, возрастает негативное воздействие на земли, приводящее к интенсивному проявлению процессов деградации и загрязнения земель, снижению их продуктивности и нарушению экологического состояния.
- На территории большинства субъектов из-за недостаточного финансирования работ по мониторингу земель или его отсутствия динамику и интенсивность проявления таких опасных процессов, как эрозия почв, подтопление земель, опустынивание, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, и других негативных процессов на землях практически не изучали.

- Отсутствие такой информации фактически не позволяет предоставить необходимые достоверные сведения и данные для ведения государственного земельного кадастра, выполнения земельно-оценочных работ с учетом изменений качества земель, планировать и реализовывать мероприятия по предупреждению и устранению негативных воздействий на землях различных категорий и обеспечить рациональное использование и охрану земель от деградации, разрушения, загрязнения и захламления.
- В целях предупреждения и устранения негативных воздействий и процессов на земельные ресурсы, вызванных продолжающимся интенсивным и нерациональным использованием земельного фонда Узбекистана, минимизации разрушения почвенного покрова при разведке и добыче полезных ископаемых, строительстве и иной хозяйственной деятельности, получения объективной и своевременной информации для ведения государственного земельного кадастра, включая учет земель, осуществления государственного земельного контроля, землеустройства, планирования и реализации мероприятий, связанных с воздействием на земли, необходимы дальнейшее совершенствование многоуровневой системы государственного мониторинга земель и обеспечение его функционирования на землях всех категорий.

## 4.4 Контроль за соблюдением земельного

### законодательства, охраной и использованием

- Законодательная база государственного контроля (ГК) за использованием и охраной земель в Узбекистане к 1998 г. в основном была создана. Так, были определены субъекты исполнения контрольных функций, сформулированы правила, обеспечивающие эффективное использование и сохранение земельных угодий. Основным контролирующим органом стал Госкомземгеодезкадастр РУз.
- Он имеет право: а) приостанавливать любые строительные работы, разработку полезных ископаемых, эксплуатацию объектов и др. работы в случаях нарушений земельного законодательства; б) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства; в) обследовать земельные участки; г) давать землевладельцам и землепользователям предписания, обязательные для исполнения.



- Правонарушения, особенно до недавнего времени, проявлялись в виде бесхозяйственного использования сельхозугодий, самовольного захвата участков и захламления земель разными отходами. Было выявлено немало случаев использования части земель не по назначению в фермерских хозяйствах. Хуже всего обстояла ситуация с уничтожением последствий захламления земель.
- Невысокая эффективность контрольной деятельности Госкомземгеодезкадастра, помимо прочего, объяснялась пробелами в нормативно-правовой базе. Их в известной степени устраняли Указ Президента «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы» и положение «О порядке осуществления госконтроля за использованием и охраной земель в РУз. В этих документах были определены новые, ранее отсутствовавшие в перечне действия, относимые к категории правонарушений, увеличены размеры штрафов.
- Государственный земельный контроль (госземконтроль) осуществляют в соответствии с законодательством в порядке, установленном Правительством.

- Правовую основу госземконтроля составляют Конституция, земельное, градостроительное, природоохранное, лесное, водное, а также административное, уголовное, гражданское и иное законодательство содержащего нормы земельного права Узбекистана и Каракалпакстана и нормативно- правовые акты, принимаемые органами, осуществляющими такой контроль.
- В законодательстве предусмотрены следующие виды земельного контроля: государственный, включая местные органы власти, общественный и производственный.
- Госземконтроль осуществляют специальные государственные органы в порядке, установленном Правительством.
- Местный контроль осуществляют органы местного самоуправления или уполномоченные органы, в порядке, установленном нормативными правовыми актами этих органов.
- Производственный контроль осуществляют собственник земли, владелец, пользователь, арендатор. Этот вид контроля можно назвать своеобразным самоконтролем.



- С 1 июля 2002 г. был введен в действие Кодекс Узбекистана об административных правонарушениях, на основании которого право рассматривать дела об административных правонарушениях предоставлено главному государственному инспектору по использованию и охране земель, РУз, Каракалпакстана, областей, городов и районов. В ноябре 2002 г. Правительство утвердило Положение о государственном земельном контроле, в котором определило порядок проведения госземконтроля.
- В ноябре 2002 г. Правительство утвердило Положение о государственном земельном контроле, в котором определило порядок проведения госземконтроля. Госземконтроль можно определить как соответствующими органами исполнительной власти, юридическими и физическими лицами, выполняются требования нормы земельного права. Государственными органами исполнительной власти, осуществляющими госземконтроль, являются: Госкомземгеодезкадастр, гос. служба земельного кадастра; Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды; Госком по архитектуре и строительству; Министерство здравоохранения, а также территориальные органы всех выше перечисленных учреждений. Госземконтроль осуществляют государственные органы во взаимодействии с другими заинтересованными государственными органами исполнительной власти, их территориальными органами.

Функциональные обязанности и права должностных лиц, осуществляющих госземконтроль, устанавливает руководитель государственной службы земельного кадастра Узбекистана. Они осуществляют контроль по 8 направлениям:

- за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель;
- соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных документов, удостоверяющих право на землю;
- соблюдением порядка переуступки права пользования землей; предоставлением достоверных сведений о состоянии земель;
- своевременным выполнением обязанностей по приведению земель в пригодное состояние, для использования по назначению, после завершения разработки месторождений полезных ископаемых и иных работ, в т.ч. работ для внутрихозяйственных;
- выполнением требований по предотвращению уничтожения, самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с агрохимикатами или иными опасными веществами и отходами ;
- исполнением предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений;
- наличием и сохранностью межевых знаков границ земельных участков;
- выполнением иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель