



ТАШКЕНСТКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА



Предмет:

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
КАДАСТР**

**Тема
23.**

**УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ В
НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТАХ**



Нигмаджанов Учкун
Холматович



Проф. Кафедры
Государственных кадастров



ПУНКТАХ

Учет земель населенных пунктов (далее НП) - является составной частью государственного учета земель единого фонда страны, который в свою очередь является составной частью проводимого в республике государственного земельного кадастра.

Учет земель городов, поселков имеет три специфические особенности, вызванные:

1. многоцелевым характером использования земель

2. размером и конфигурацией земельных участков

3. способов определения и увязки площадей

Учет таких земель ведется с целью определения:

а) его общей площади

**б) общих площадей
земельных участков с
классификацией земель
по угодьям.**

Сведения НП нужны для решения следующих 10 задач:

1. ведения государственного земельного кадастра по республике;

2. регулирования земельных отношений;

3. регистрации прав на земельные участки;

4. планирования развития территории НП;

5. подготовки баланса (отчета) земель по этой категории;

6. разрешения земельных споров;


7. осуществления сделок с ЗУ;


8. оценки земель НП;

9. исчисления величины земельного налога;

10. исчисления величины компенсации ущерба при изъятии земельного участка или его части;

При этом схема разбивки территории населенных пунктов, т.е. его структура, в зависимости от их размеров и значимости отличается, входящими в его состав частями и их элементами. По этим признакам можно выделить 4 вида кадастровых единиц:

- 
- Структура кодирования **крупных городов**
 - Структура кодирования территории **городов областного подчинения не имеющих адм. районы**

- 
- Структура кодирования территории **городов районного подчинения и поселков**
 - Структура кодирования территория **сельского населенного пункта**

Учет земель НП осуществляется территориальными кадастровыми службами Госкомземгеодезкадастра в следующей последовательности:

1. Вначале, устанавливаются их границы в натуре и геодезическими способами определяются координаты точек поворотов границы.

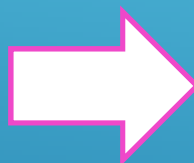
2. Установленные границы утверждаются в городском (районном) хокимиятах.

3. Каталоги координат точек поворотов границы и картографическая основа являются исходными данными для вычисления его общей площади.

4. До вычисления его площади производится кадастровое кодирование земельных участков с разбивкой и выделением кадастровой единицы и его составных частей. На примере крупных городов: кадастровый район, зона, массив, квартал, блоки и земельные участки, с которыми в дальнейшем согласуются процессы определения и увязки площадей всех его составных частей. (см. рис. 1)

5. Происходит определение общих площадей кадастровой единицы, и его выделенных составных частей по принципу «От общего – к частному».

**Структура
кодирования
крупных
городов**



Кадастровая единица –
крупный город

Кадастровый район –
административные районы города

Кадастровая зона –
часть города (административного
района)

Кадастровый массив –
функциональные зоны города,
поселка

Кадастровый квартал –
махалля, часть махалли,
производственный объект

Кадастровый блок –
несколько земельных участков

Кадастровый земельный участок –
земельный участок

Рис. 10 Кадастровое
кодирование
территории крупных
городов

Структура кодирования территории городов областного подчинения не имеющих адм. районы

Здесь кадастровой единицей - выступает район т. е. вся территория города. Затем идут все последующие составные части начиная с кадастровых зон

**Кадастровая единица –
кадастровый район (вся территория города)**

**Кадастровая зона –
часть города (административного района)**

**Кадастровый массив –
функциональные зоны города, поселка**

**Кадастровый квартал –
махалля, часть махалли, производственный объект**

**Кадастровый блок –
несколько земельных участков**

**Кадастровый земельный участок –
земельный участок**

**Структура
кодирования
территории **города**
районного подчинения
и поселков**

Здесь кадастровой единицей -
выступает зона (вся
территория города или
поселка). Затем идут все его
последующие составные
части, начиная с
кадастрового массива.

Кадастровая единица –
кадастровая зона (вся территория города или
поселка)

Кадастровый массив –
функциональные зоны города, поселка

Кадастровый квартал –
махалля, часть махалли, производственный объект

Кадастровый блок –
несколько земельных участков

Кадастровый земельный участок –
земельный участок

Структура кодирования территория **сельского населенного пункта**

Здесь кадастровой единицей - выступает массив, который затем делится на махалли, кадастровые блоки (часть махалли) и кадастровые земельные участки и его угодья.

Кадастровая единица –
кадастровый массив

Кадастровая махалля - часть махалли

Кадастровый блок –
несколько махаллей

Кадастровый земельный участок –
земельный участок и его угодья

Общая площадь городов определяется, как правило, аналитическим способом по координатам поворотных точек его границы.

В отдельных случаях, когда граница на местности не установлена, его общая площадь может быть определена графоаналитическим способом по координатам поворотных точек границы, графически полученных снятых (определенных) с картографической основы, либо определенных с нее с помощью компьютерных технологий. Координаты точек поворотов границы города выписываются из материалов установления границы и формируются в виде каталога.

Кадастровый квартал – он включает в себя: несколько кварталов застройки в микрорайоне (многоэтажная жилая застройка до сотен земельных участков), в махалле (индивидуальная жилая застройка), а в производственной зоне – земельные участки ряда производственных предприятий.



Границы кадастрового квартала обычно совмещаются с границами кварталов (или блоков) застройки – осями дорог, уличной водосборной сети, каналов.

Границы блоков внутри кадастровых кварталов совмещаются также с границами кварталов застройки – осями дорог, каналов.

**Кадастровые
массивы**

**по 8-10
кадастровых
кварталов**

**в районах
многоэтажной
застройки - 30-200
га; в районах
старой застройки
- 15-50 га.**

Границей кадастрового массива являются внешние границы кадастровых кварталов, включенных в массив и формирующие его контур.

**Кадастровые
зоны**

**по 8-10
кадастров
ых
массивов**

**В районах
многоэтажной
застройки -
240-2000 га;
старой
застройки –
120-500 га.**

Границей кадастровой зоны являются внешние границы массивов, включенных в кадастровую зону, формирующие ее контур.

**Кадастровые
районы
(полигоны)**

**по 3-5
кадастровых зон**

**в районах
многоэтажной
застройки - 720-
10000 га ; в
районах старой
застройки - 360-
2500 га.**

Границей полигона являются границы внешних кадастровых зон, включенных в полигон, формирующие его контур. Целесообразно границы полигонов совмещать с границами административных районов в крупных городах. Территория города, в зависимости от его размера, может включать 2-10и более полигонов.

Вычисленные площади полигонов увязываются с общей площади города (поселка).
Неувязка в площадях определяется по формуле

$$F = \sum P_n - P_r < f_d, \quad (1)$$

где f – практическая неувязка;

P_n - вычисленная площадь полигона;

P_r - площадь увязанная города (поселка);

f_d - допустимая неувязка.

Если практическая неувязка допустимая, то она разбрасывается на площади полигонов с обратным знаком пропорционально их площадям. В противном случае вычисление площадей полигонов производится заново.

ЛИТЕРАТУРА

- ▶ Учебное пособие по «Управление земельными ресурсами» Чертовицкий А.С. (По земельному кадастру)
- ▶ Тексты лекций профессора кафедры «Государственный Кадастр» Нигмаджанов У.Х.



ТАШКЕНСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ
ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Нигмаджанов Учкун
Холматович



Проф. Кафедры
Государственных кадастров



+ 998 71 237 0968



q.raxmonov@tiame.uz



@raxmonovqosimjon

