

ТАШКЕНТ 2023
МИНЕСТЕРСТВА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И
ИННОВАЦИЙ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
«ТАШКЕНТСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ
ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА»

АШУРОВ АБДУЛЛО ФАЙЗУЛЛОЕВИЧ
РОМАНЮК ЮЛИЯ АНАТОЛЬЕВНА

КАДАСТР ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

УЧЕБНИК

ТАШКЕНТ 2023

УДК:

ББК:

А в т о р *А.Ф. Ашуров, Ю.А. Романюк*

Реценденты: Доктор экономических наук, профессор А.С. Чертовицкий (Государственный исследовательский университет «Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства»);

Профессор кафедры «Инженерная геоматика» ТАСУ Ташпулатов С.А.

Кадастр зданий и сооружений/А.Ф. Ашуров, Ю.А. Романюк – Ташкент. Издательство ООО “Lesson Press”– 2023 г. - 175 с.

Учебник для студентов очной и заочной формы обучения по специальности «Управление земельными ресурсами» направлений 5410700 - Земельный кадастр и землепользование, 531340 – Геодезия и геоинформатика

В учебнике представлены научно-практические правила "О государственном учете зданий и сооружений". Эти правила предназначены для создания единой системы государственного учета зданий и сооружений и регулирования отношений, возникающих в процессе государственного учета зданий и сооружений, территории, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территории. Так же устанавливаются порядок и условия проведения кадастровой оценки зданий и сооружений, определяются состав и структура сведений, содержащихся в государственном реестре и в зданиях и сооружениях, решаются вопросы, связанные с обменом информацией. В учебнике рассматриваются вопросы создания правовой основы регулирования кадастровых отношений, правового регулирования государственного кадастра и процедур кадастрового учета зданий и сооружений, а также вопросы, связанные с осуществлением кадастровой деятельности. Книга предназначена для специалистов по учетно-регистрационной работе с недвижимостью на предприятиях и в организациях, должностных лиц государственных органов, студентов и преподавателей кафедры земельных ресурсов и регистрации недвижимости в учебных заведениях, а так же всех читателей, интересующихся вопросами, связанными с правовыми отношениями, охватывающими недвижимость.

ISBN:

©Издательство ООО “Lesson Press”, 2023г

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1. Понятие недвижимое имущество	7
1.2. Классификация объектов недвижимости	13
1.3. Техническая экспертиза объектов недвижимости	19
ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.....	28
2.1. Порядок ведения государственного кадастра зданий и сооружений	28
2.2. Состояние работ по кадастру зданий и сооружений, состав и этапы проведение кадастровых работ	31
2.3. Основы данных государственного кадастра зданий и сооружений.	32
2.4. Полномочия Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в сфере государственной регистрации прав на земельные участки, зданий и сооружений	34
ГЛАВА 3. НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА КАДАСТРА И СОЗДАНИЕ ЦИФРОВОГО КАДАСТРОВОГО ПЛАНА	42
3.1. Национальная система кадастра и регистрации зданий и сооружений	42
3.2. Проведения государственного кадастрового учета зданий и сооружений	46
3.3. Требования к техническому плану	53
3.4. Особенности составления кадастровых планов	62
3.5. Подготовка кадастрового дела недвижимого имущества	66
ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ВЕДЕНИЮ КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	68
4.1. Порядок регулирует отношения с ведением государственного кадастра зданий и сооружений	68
4.2. Правовая основа нормативных актов, связанных с ведением кадастра	76
4.3. Законодательство о государственной регистрации прав на здания и сооружений	86
ГЛАВА 5. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	88

5.1. Ведение государственного реестра	88
5.2. Основания государственной регистрации права на земельные участки	92
5.3. Действия по государственной регистрации прав на земельные участки, зданий и сооружений	103
5.4. Порядок государственной регистрации ипотечных кредитов	117
5.5. Регулирование спорных вопросов	120
ГЛАВА 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ГИС ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	125
6.1. Понятие «Геоинформационные системы и технологии»	125
6.2. Особенности новейших ГИС-технологий	129
6.3. Использование ГИС-технологий в сфере кадастра	135
6.4. Виды программного обеспечения ГИС технологий для ведения кадастра недвижимости	145
Глоссарий	156
Список использованной литературы	173

ВВЕДЕНИЕ

Развитие современного рынка земли и недвижимости требует принципиально нового подхода к формированию и реализации земельно-имущественной политики. Необходимы высококвалифицированные кадры, обладающие глубокими знаниями во всех сферах устоявшегося землеустройства в Республике Узбекистан, профессиональной компетентностью и навыками решения земельно-имущественных проблем.

В кадастровой сфере необходимо производить учет всех изменений, происходящих постоянно, в связи с тем, что происходят постоянные изменения в жизни людей, усовершенствуется технологии проведения кадастровой съемки и ведения кадастрового учета.

Для принятия наиболее рациональных управленческих решений по региональному развитию органы власти и управления всех уровней должны иметь полное и всестороннее представление и объективную информацию о региональных ресурсах и объектах городской среды (земельных участках, зданиях и сооружениях, их физических, правовых и экономических характеристиках). Такую информацию предоставляют публичные карты и другие кадастровые карты.

Кадастр как вид науки и деятельности охватывает также структурные подразделения органов власти всех уровней, а также учреждения и предприятия, участвующие в организации жизни на более или менее населенных территориях, и включает информацию о характеристиках территории и объектов недвижимости, расположенных на границах этих территорий. Современный кадастр, содержащий сведения о земельных участках и расположенных на них капитальных строениях, является не только информационной системой, входящей в структуры государственного управления и планирования, но и эффективным средством защиты конституционных прав собственности, земельных участков и другого движимого имущества.

Эффективное управление территорией республики привело к тому, что в хозяйственный оборот выведены земли, незанятые под застройку, из границ населенных пунктов выведены промышленные предприятия с экологически вредным производством и выделены земли, прилегающие к населенным пунктам, под жилищное строительство. Внесение в реестр собственности сведений о земельных участках и капитальных строениях в городских поселениях способствует увеличению доходной части бюджетов всех уровней за счет расширения налоговой базы.

Развитие современного земельно-имущественного рынка требует принципиально нового подхода к формированию и реализации земельно-имущественной политики. Востребованы высококвалифицированные кадры, обладающие глубокими знаниями во всех областях управления заселенными областями Узбекистана, профессиональными компетенциями и навыками решения земельно-имущественных проблем.

Учебник является дидактическим материалом для студентов, обучающихся в области землеустройства и кадастра, кадастровых инженеров и органов государственной власти, профессиональная деятельность которых связана с решением задач в сфере земельно-имущественных отношений и может представлять интерес для должностных лиц органов местного самоуправления.

Учебник предназначен для студентов, обучающихся по направлению образования 5410700 – «Земельный кадастр и землепользование», 531340 – «Геодезия и геоинформатика», а также может представлять интерес для кадастровых инженеров и работников органов государственной власти и местного самоуправления, профессиональная деятельность которых связана с решением вопросов в сфере земельных и имущественных отношений.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие недвижимое имущество

Недвижимое имущество – это любой физический объект, имеющий фиксированное пространственное расположение, и все, что с ним неразрывно связано как над, так и под поверхностью земли, или что-либо, что является пригодным для использования объектом, а также права, интересы и привилегии, вытекающие из права собственности на объект.

Под физическим имуществом понимается земельный участок и строения на нем, неразрывно связанные друг с другом. имущество является объектом гражданских прав и неразрывно связано с земельным участком, на котором оно расположено. Согласно статье 83 Гражданского кодекса Республики Узбекистан к недвижимому имуществу относятся «земля и недра, многолетние деревья, здания и сооружения». Закон может применяться к недвижимости и другому имуществу.

Таблица 1.1.

Структура понятия «недвижимость»

Недвижимость (недвижимая собственность)			
Вещь (физическая сущность)		Права (юридическая сущность)	
Земля	Улучшения	Права	Обременения
земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; леса	здания; сооружения; инженерные коммуникации; насаждения	собственности; хозяйственного ведения; оперативного управления; наследуемого владения; бессрочного пользования	ипотека; сервитут; правила зонирования; охрана памятников; прочие ограничения;

Недвижимость (за исключением земли) строится, используется и изнашивается. Недвижимость – это то, что было построено или строится

(находится в стадии строительства), используется в целях, для которых оно было построено, используется в новых, более эффективных целях, или неспособно к дальнейшему использованию из – за износа.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. В таблице 1.2. представлена классификация недвижимого имущества по видам.

Таблица 1.2.

Виды недвижимого имущества

№ п/п	Отдельные объекты	Сложные объекты
1	Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: ♦ земельные участки; ♦ здания и сооружения; ♦ инвентарь и оборудование; ♦ сырье и продукцию; ♦ требования и долги; ♦ права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; ♦ нематериальные активы; ♦ информацию; ♦ другие исключительные права
2	Участки недр	
3	Обособленные водные объекты	
4	Все, что прочно связано с землей, в том числе: ♦ леса; ♦ многолетние насаждения; ♦ здания; ♦ сооружения	
5	Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: ♦ воздушные и морские суда; ♦ суда внутреннего плавания; ♦ космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Недвижимое имущество -это, во-первых, весь недвижимый комплекс предприятия; во-вторых, земельный участок и входящие в его состав:

*здания (сооружения) или комплексы зданий (сооружений), расположенные на этом участке; подземные сооружения, относящиеся к этому участку;

*самостоятельные водные объекты, многолетние насаждения;

* инженерные сооружения и сети, связывающие земельный участок и расположенные на нем здания (сооружения) с соседней или городской инфраструктурой. К ним относятся принадлежащие соседскому или городскому собственнику объекты гражданского строительства;

* стационарные сооружения для благоустройства земельных участков;

* элементы хозяйственных, транспортных и инженерных коммуникаций, относящиеся к объекту недвижимости, но расположенные за пределами земельного участка;

* иные объекты, составляющие структурное или функциональное целое, которые не могут быть выделены вместе свыше указанными характерными компонентами.

Имущество - это совокупность принадлежащих физическому (физическому или юридическому) лицу объектов, т.е. правоотношений, имеющих денежную оценку.

Имущество, принадлежащее физическому или юридическому лицу, классифицируется в зависимости от его природы следующим образом.

Активы: ряд принадлежащих лицу имущественных или иных вещных прав, ряд прав на действия других лиц (например, долговое имущество);

Пассивы: ряд вещей, принадлежащих другому лицу, но временно принадлежащих конкретному лицу; ряд обязательств, принадлежащих конкретному лицу.

Традиционно недвижимость в Узбекистане делится на три группы: жилой фонд, нежилой фонд и земля.

Каждая из этих групп развивалась самостоятельно и имеет свою правовую базу (рис. 1.1).

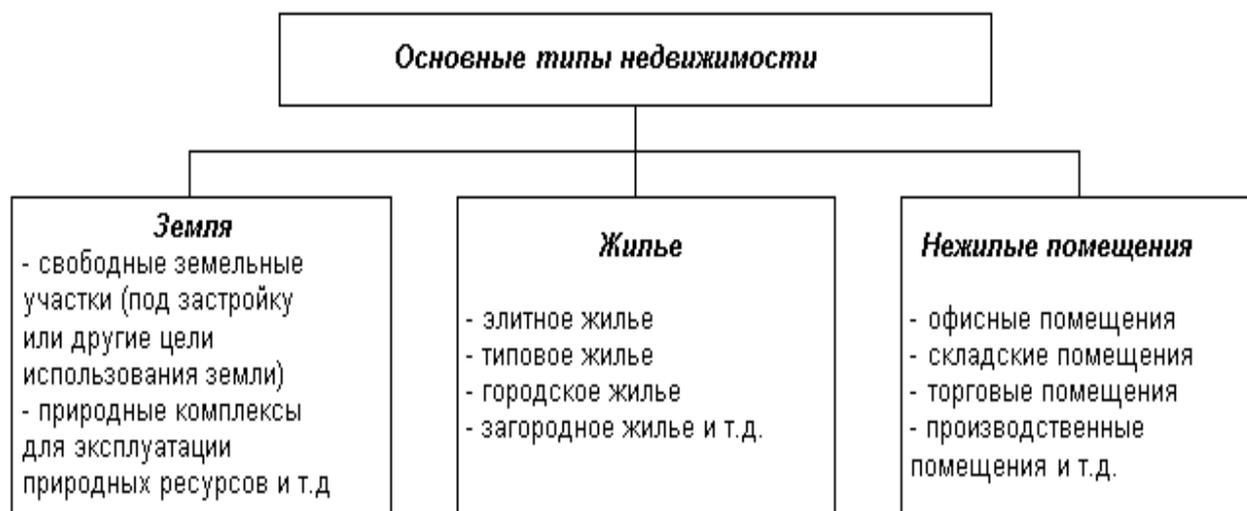


Рисунок 1.1. Основные типы недвижимости

Под *жилищным фондом* понимается совокупность всех объектов жилищного фонда, включая жилые дома, общежития, специально построенные дома, квартиры и другие сооружения, пригодные для проживания, независимо от формы собственности.

Жилая недвижимость как товар обладает следующими свойствами, отличающими его от других товаров (рис. 1.2).

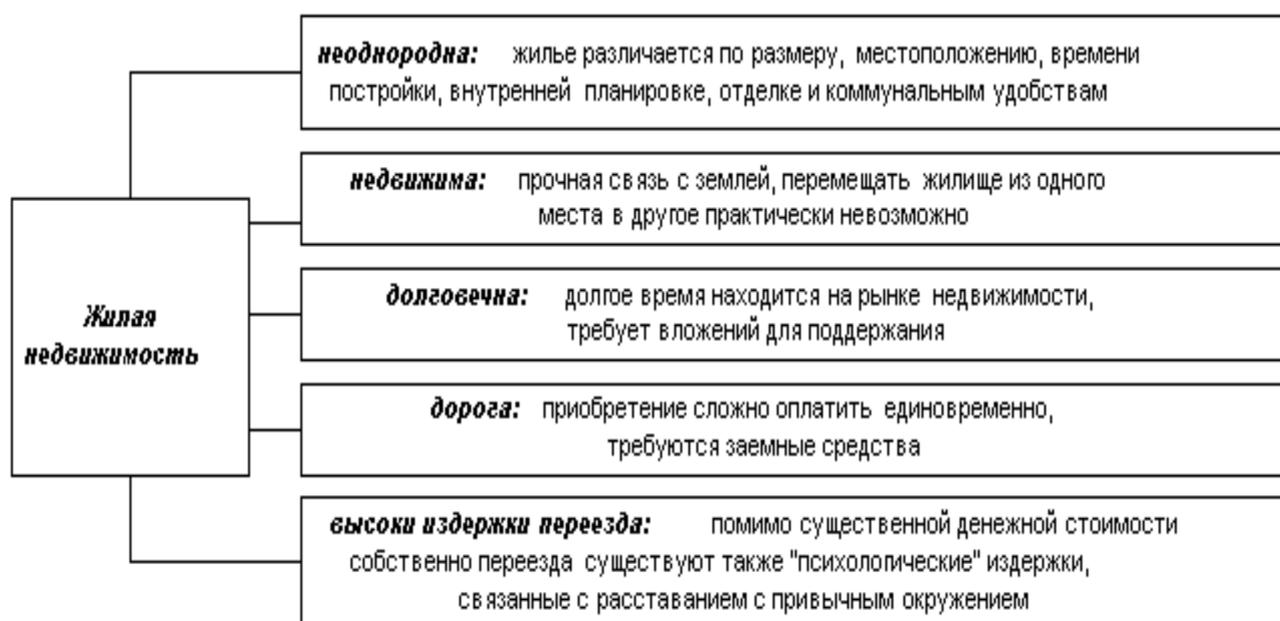


Рисунок 1.2. Особенности недвижимости как товара

К нежилым зданиям относятся здания, сооружения и другие объекты или их части, расположенные на определенных земельных участках и зарегистрированные в установленном порядке.

В зависимости от функционального назначения нежилые здания подразделяются на офисные, торговые, складские и производственные.

Основным объектом недвижимости является земля, которая является местом жительства всех людей, основным элементом любого бизнеса и прямо или косвенно участвует в производстве всех других товаров.

Помимо деления на виды, недвижимость может быть классифицирована по ряду оснований. Это помогает лучше изучить рынок недвижимости и способствует разработке и применению методик оценки для классификации и управления различными видами собственности.

По назначению

- Жилая недвижимость: многоквартирные дома, коттеджи, квартиры.
- Коммерческая недвижимость: гостиницы, офисы, магазины, рестораны, станции техобслуживания.
- Промышленная недвижимость: фабрики, заводы, склады.
- Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.
- Профессиональные помещения: школы, храмы, монастыри, больницы, детские сады, дома престарелых, правительственные и административные здания.

По целям владения

- для ведения бизнеса;
- для проживания владельца;
- в качестве инвестиций;
- в качестве товарных запасов и НЗП;
- для освоения и развития;
- для потребления истощимых ресурсов.

По степени специализации

- **Специализированные объекты** (которые, в силу их особого характера, редко сдаются в аренду третьим лицам или продаются на рынке для

продолжения их существующего использования, если только они не продаются как часть бизнеса, который их использует): нефте-и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные объекты, принадлежащие государственному сектору;

- Имущество **неспещального назначения**: все остальное имущество, пользующееся общим спросом на открытом рынке для инвестиционных, существующих или аналогичных целей.

По степени готовности к эксплуатации

- введенные в эксплуатацию;
- требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенное строительство.

По воспроизводимости в натуральной форме

- не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;
- воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.

Недвижимость является достаточно привлекательной сферой инвестиций с потенциалом получения дохода.

Жизненный цикл и процедур государственного кадастрового учета недвижимости показан на рисунке 1.3.

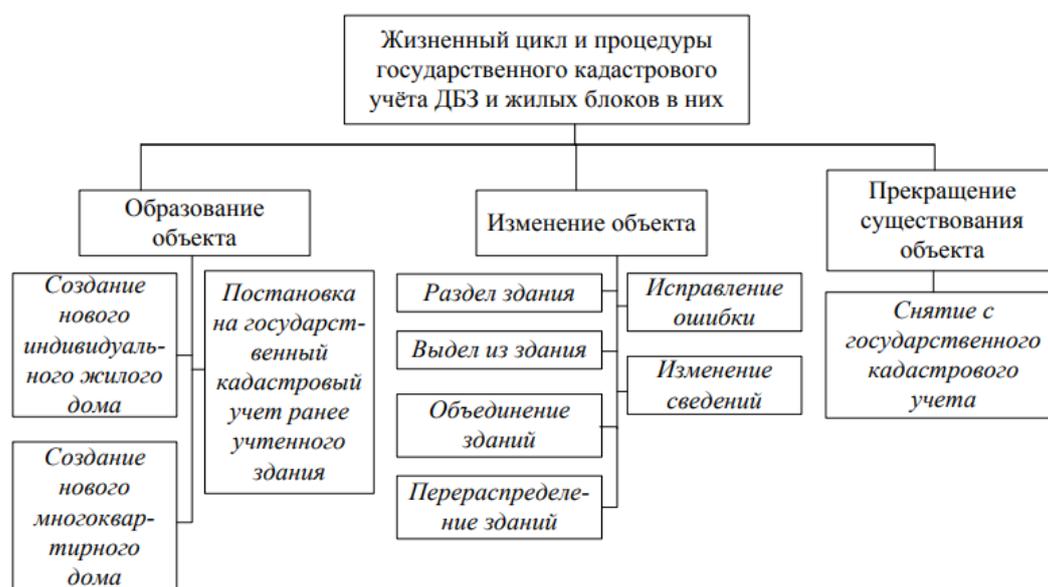


Рисунок 1.3. Конструкции, характерные для жизненного цикла, и процедуры государственного кадастрового учета

1.2. Классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) помогает более успешно изучать объекты. Для этого могут использоваться разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако под определением свойства понимается различие следующих двух элементов в его структуре (рис. 1.3):

1. Природные (природные) объекты - земельный участок, лесные и многолетние насаждения, отдельные водоемы и подземные участки. Эти объекты недвижимости еще называют «недвижимостью на природе».

2. Искусственные объекты (здания):

а) *жилая недвижимость* - малоэтажное строительство (до трех этажей), многоэтажное строительство (от 4 до 9 этажей), многоэтажное строительство (от 10 до 20 этажей), многоэтажное строительство (от 20 этажей и более чем). Объектом жилой недвижимости также может быть кондоминиум, отдел (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, загородный дом;

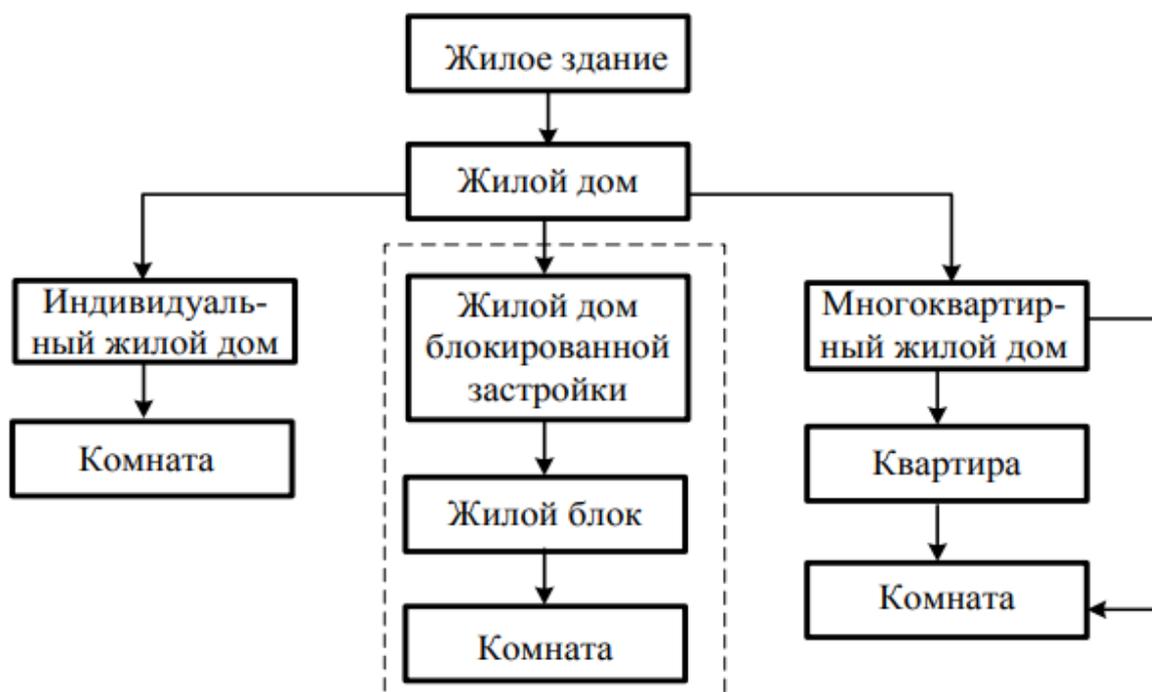


Рисунок 1.4. Классификация жилых объектов

б) *коммерческая недвижимость* - офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи в аренду, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) *общественные (специальные) здания и сооружения.*

- лечебно-реабилитационные (больницы, поликлиники, дома престарелых и детей, санатории, спортивные комплексы и др.);

- образование (детские сады и детские сады, школы, училища, техникумы, учреждения, дома детского творчества и др.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и др.);

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты;

г) *инженерные сооружения* – мелиоративные и дренажные сооружения, комплексная инженерная подготовка земель под строительство и др.

Каждая из этих групп может быть дополнительно разделена на основе различных типологических критериев.

Рукотворные объекты называются «недвижимость по закону», но эта категория недвижимости основана на «недвижимости по природе».

К основным средствам относятся здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, многолетние насаждения и продуктивный скот. В соответствии с требованиями бухгалтерского учета и отчетности в состав основных средств не включаются временные сооружения, приспособления и приспособления, затраты на строительство которых включаются в качестве дополнительных затрат в себестоимость строительно-монтажных работ.

Хотя данная классификация описывает практически все типичные объекты основных средств, столь подробная классификация не учитывает многих факторов, важных для оценки недвижимости при рассмотрении стоимостных характеристик объекта. Рассмотрим основные характеристики недвижимости.

Здания (за исключением жилых помещений). К зданиям относятся строения и сооружения, предназначенные для предоставления социально-культурных услуг, создания условий труда и нанесения ущерба материальным ценностям. Основными элементами здания являются его стены и крыша.

Самостоятельные здания классифицируются как. Если здания примыкают друг к другу и имеют общие стены, но каждое из них является самостоятельной конструктивной единицей, то они считаются отдельными объектами недвижимости. Наружные пристройки к самостоятельным зданиям коммунального назначения, котельные и отдельные конструкции пристроек (например, склады, гаражи, заборы, навесы, стены, колодцы) считаются отдельным имуществом. Магазины, кухни, салоны красоты, ателье, пункты проката, детские сады, ясли, почтовые отделения, банки и другие организации, назначение которых не соответствует основному назначению здания, пристраиваются к основному зданию.

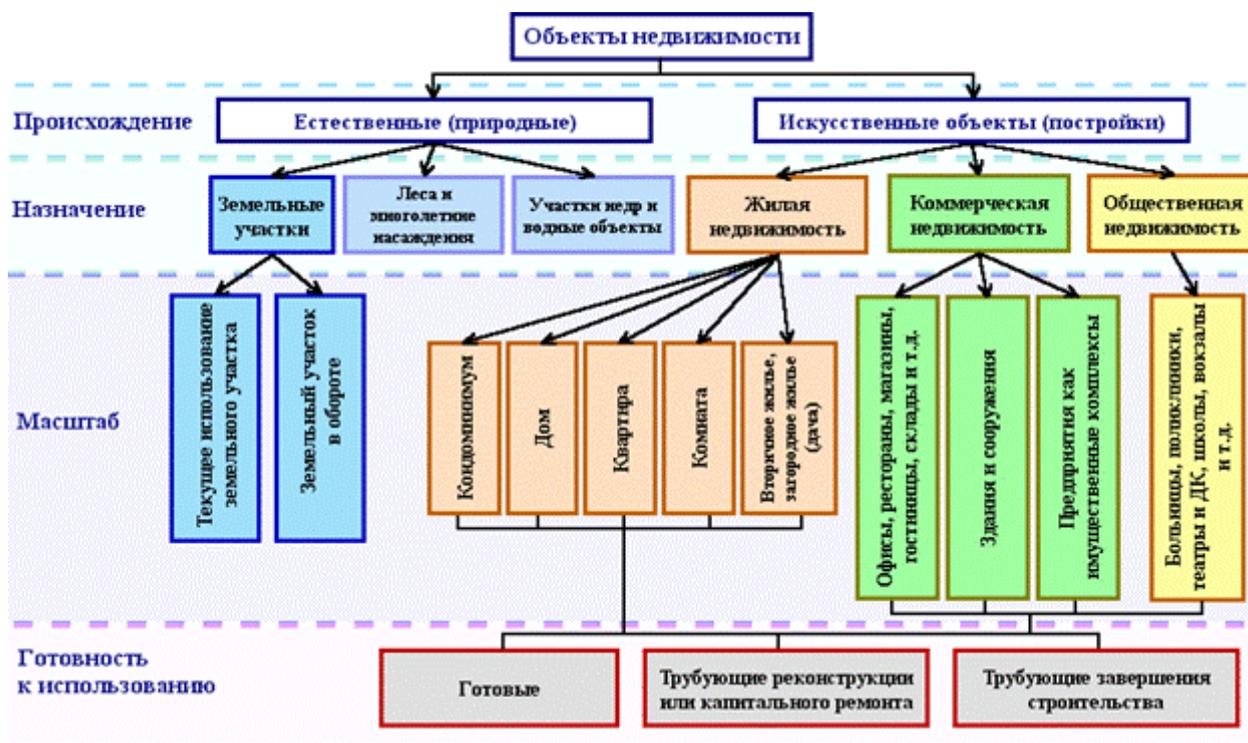


Рисунок 1.5. Классификация объектов недвижимости по происхождению и типу. Отопительные установки, включая котлы и другие котельные (если последние расположены в здании); внутренние сети водоснабжения, газоснабжения и канализации, включая все установки;

внутренние электрические и осветительные сети, включая все осветительные установки; внутренние телефонные сети и сети сигнализации; общие вентиляционные установки; подъемники и лифты; водо-, газо- и теплоснабжение, и сооружения для водо-, газо- и теплоснабжения. Кабели для электрического освещения, внутренних телефонных сетей и сетей сигнализации вводятся в здание через кабельные вводы или кабельные соединения или концентраторы (включая сам концентратор).

Сооружение – инженерный объект, предназначенный для создания и выполнения инженерной функции (например, шахты, нефтяной скважины, дороги, плотины, эстакады) или выполнения общественной функции (например, градостроительный объект).

К конструкциям относится все оборудование, являющееся неотъемлемой частью конструкции.

Многолетние насаждения. Искусственные многолетние насаждения всех видов, включая плодовые деревья, фруктовые деревья, технические, защитные, декоративные и ландшафтные насаждения, искусственно высаженные в ботанических садах, других научных и образовательных учреждениях в научно-исследовательских целях. Данная категория охватывает все парки, скверы, сады, огороды, улицы, бульвары, фруктовые сады, экономические зоны и другие зеленые насаждения.

Незавершенное строительство. Объекты, находящиеся в стадии строительства. К этой группе относятся объекты, на которые еще не оформлены регистрационные документы. В практике оценки недвижимости необходимо различать объекты незавершенного строительства и объекты, строительство которых по каким-либо причинам приостановлено. В соответствии с применяемыми процедурами существует два вида приостановки строительства: законсервирование и полная приостановка строительства. Решение о приостановке строительных работ принимает заказчик (инвестор). В этом решении должны быть указаны причины

консервации или полной приостановки строительных работ, а также следующее:

- срок консервации – продолжительность консервации строительства (приостановка или прекращение), условия консервации, наименование организации, ответственной за подготовку строительной площадки к консервации, объект строительства и сохранность выполненных работ;

- порядок реализации после завершения работ, уничтожения и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, а также материальных ценностей заказчика, завезенных на строительную площадку.

При оценке земли и отражении результатов в бухгалтерской отчетности следует помнить, что к материальным активам коммерческой организации относятся земельные участки, находящиеся в собственности организации, а к нематериальным активам - права на удаленные земельные участки или приобретенные права на удаленные земельные участки и права их реализации.

Земля может приносить доход, известный как земельная рента, в процессе управления. Под ней понимается внутренний показатель эффективности использования земельного участка в качестве актива предприятия, рассчитываемый как отношение расчетной стоимости, деленное на период капитализации. Согласно проекту методической рекомендации "Порядок учета стоимости земельных участков в активах коммерческих организаций, включая иностранный капитал", подготовленной Государственным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Республики Узбекистан, предлагается классификация земельных участков для расчета арендной платы за землю по виду использования: сельскохозяйственные земли, лесные земли, земли поселений и другие. Для классификации земельных участков для расчета арендной платы за землю предлагаются следующие категории: сельскохозяйственные, лесные, земли поселений и другие.

По происхождению различают объекты недвижимости:

- созданные природой без участия человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

В частности, **сервитут** – это "право ограниченного пользования чужим участком земли "и" создается для обеспечения прохода и движения на смежных участках земли, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и обработки земли, а также для удовлетворения других потребностей".

Как таковая, недвижимость включает в себя наиболее ценные и обычно ценные основные средства и имущество, такие как земля и недра, которые имеют большое экономическое и стратегическое значение для любого государства в любой момент времени.

1.3. Техническая экспертиза объектов недвижимости

Кадастровые оценщики должны знать основные правила обследования сооружений, способы анализа их состояния и правильного использования результатов технической экспертизы при определении цены оцениваемого объекта.

Безопасность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, качества строительных материалов и конструкций, а также строительно-монтажных работ. Своевременное проведение профилактических работ, предупредительного ремонта и капитального ремонта имеет решающее значение для поддержания объектов в рабочем состоянии.

Одной из основных задач кадастрового инженера при работе с объектами является определение физического износа оцениваемого объекта. Физический износ можно условно разделить на два вида в зависимости от

условий эксплуатации: нормальный или естественный физический износ и техногенный физический износ.

Нормальный (обычный) физический износ - это потеря (снижение) восстановительной или замещающей стоимости типового объекта в результате срока его службы и своевременного ремонта в расчетных условиях. Все объекты подвержены физическому естественному износу. Их стоимость напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей и качества строительства.

Поэтому для определения этого вида износа можно использовать существующие нормативные данные, например, методы начисления амортизации.

Под индивидуальным физическим износом снижение восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие стихийных бедствий, катастроф, эксплуатационных причин, нарушений строительных норм и правил, ошибок в проектировании и т.д. Величина этого износа зависит от ряда факторов и обычно оценивается специалистом по обследованию зданий. Внешний физический износ представлен повреждениями или дефектами в конструкции здания.

Под повреждениями конструктивных элементов и их соединений понимаются различные отклонения от первоначальной геометрии, возникающие в процессе эксплуатации конструктивных элементов. Под дефектами конструктивных элементов и их соединений понимаются отклонения от геометрии элементов и стандартов качества строительства, возникающие в процессе изготовления и возведения конструкции.

Дефекты и повреждения строительных конструкций могут препятствовать нормальной эксплуатации и снижать стоимость оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения можно в целом разделить на следующие типы:

- Внешние(поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко устранимые и трудно устранимые;

-те, которые изменяются со временем под воздействием окружающей среды и нагрузки.

Практика осмотра включает в себя как вышеперечисленные виды дефектов и повреждений, так и их сочетание.

Хотя большинство внешних дефектов и повреждений поддаются ремонту относительно легко, внутренние (глубокие) дефекты могут потребовать специальных работ, в том числе проектных, что может привести к быстрому физическому износу и соответствующему снижению рыночной стоимости объекта оценки.

В таблице 1.3 перечислены основные признаки для первоначальной оценки износа здания. Эти признаки позволяют оценить общее состояние здания при первом посещении оцениваемого объекта и на этой основе принять решение о программе дальнейших работ.

Процесс оценки недвижимости начинается с осмотра объекта и беседы с владельцем. Во время посещения объекта недвижимости его осматривает инженер-землеустроитель. Перед началом осмотра рекомендуется проконсультироваться с техническими службами, отвечающими за эксплуатацию объекта, которые знакомы с существующей технической документацией на объект. Изучив техническую документацию, оценщик узнает, какие существенные изменения были внесены в объект, даты проведения реконструкций, текущих и капитальных ремонтов, какие инциденты произошли или происходят и какие меры были приняты для устранения их последствий.

Ориентировочная оценка физического износа зданий

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Так же отсутствуют следы устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Местами имеются следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60 61-80	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь, Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Рекомендуется проводить осмотр объекта вместе с лицом, ответственным за техническое состояние объекта. При осмотре следует обращать внимание на маяки, следы и другие внешние признаки строительных дефектов. В отчете должно быть описано состояние обследуемых объектов, т.е. находятся ли они в рабочем состоянии, хранятся или охраняются, основные системы рабочего или инженерного оборудования, а также температурно-влажностный режим на объекте. Визуальный осмотр должен включать фотографии всего объекта и любых повреждений или дефектов,

таких как трещины, участки подземного затопления, воронки, дефекты отделки, необработанные стены и т.д.

При подготовке отчета о кадастровой оценке необходимо указать дату проведения эталонной оценки. Эта дата соответствует дате посещения участка. Если в ходе работ оценщик посещал участок несколько раз, то под датой оценки понимается дата последнего посещения для проверки и сбора исходных данных.

Описание микрорайона, земельного участка и строений, подлежащих оценке, является наиболее важной частью кадастрового отчета о выполнении работ. Основная цель определения - это, прежде всего, выявление всех достоинств и недостатков объекта кадастрового учета (см. табл. 1.4). Отчет должен быть понятен любому читателю, а первичные данные, используемые в расчетах, должны быть подкреплены доступными для проверки источниками. В настоящее время не существует рекомендаций по описанию недвижимого имущества при оценке стоимости объекта. В тоже время в кадастровой практике существует определенный порядок описания объектов.

Описание здания (сооружения) данный раздел рекомендуется начинать с источников информации, используемых для ведения земельного кадастра (например, паспорт объекта, типовой проект, количество чертежей). Описание объекта следует привести наименование объекта, год постройки, дату последнего капитального ремонта, общую площадь, строительный объем, полезную площадь, площадь этажа, состав участка с указанием площади, описание основных конструктивных элементов, отделки и технического оснащения.

При описании основных конструктивных особенностей объекта рекомендуется указывать наиболее существенные дефекты, особенности конструктивного плана и фактического использования объекта на дату оценки.

Описание объекта недвижимости

<i>Характеристика объекта</i>	<i>Возможные значения</i>
Сегмент рынка	Рынок земельных участков, рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений.
Текущее использование	Магазин, офис, склад, кафе, ресторан, универсальное производственное помещение, многоквартирный дом, односемейный дом.
Вид данных	Сделка, предложение, спрос, оценка.
Юридическое описание	
Регион	
Район	
Адрес	
Право собственности на здание.	Полное право собственности, право аренды, иное.
Право собственности на земельный участок	То же.
Участок	
Площадь участка	
Зона Сервитуты	Селитебная, производственная, ландшафтно-рекреационная, зона исторической застройки.
Форма	Прямоугольная, квадратная, неправильная многоугольная, иное
Топография Состояние участка	Ровное место, пологий склон, крутой склон, иное. Не разработан, расчищен и спланирован, разработан, имеются посадки, иное.
Неблагоприятные условия окружающей среды	Возможно затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания грунтовых вод, возможны оползни, сейсмичность (в баллах), иное.
Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений)	Главная автодорога, второстепенная автодорога, пересечение главной дороги, пересечение второстепенной дороги, пересечение главной и второстепенной дорог; ж/д подъезд / станция; морской/речной причал, иное.
Качество дорог Состояние дорог	С твердым покрытием, грунтовая Хорошее (ремонт не требуется), удовлетворительное (требуется ремонт), плохое (требуется капитальный ремонт), строятся.
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети канализации, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть.
<i>Характеристика объекта</i>	<i>Возможные значения</i>
ЗДАНИЯ	
Год постройки	
Первоначальная балансовая стоимость	
Год последнего капитального ремонта	
Количество этажей	
Общая площадь	
Полезная площадь	
Строительный объем	
Площадь застройки	
Техническое состояние	Хорошее (износ $\leq 20\%$), удовлетворительное (износ

Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, кирпичные, деревянные, каменные.
Стены	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные, из натурального камня, смешанные, деревянные, металлические, металлический или ж/б каркас с заполнением, сборно-щитовые, саманные, глинобитные.
Колонны и столбы	Стальные, железобетонные, кирпичные, деревянные
Перекрытия	Железобетонные, металлические с деревянным заполнением, деревянные, металлические, комбинированные.
Кровля	Из оцинкованного железа, из черного железа, из рулонных материалов, из керамической черепицы, из асбестоцементных материалов.
Степень огнестойкости	
Коммунальные услуги Дополнительные постройки	Электроснабжение, вода холодная, вода горячая, канализация, газ, центральное отопление, телефон.
Дополнительные удобства	
ПОМЕЩЕНИЯ	
Размещение в здании	Этаж, подвал, полуподвал, пристроенная часть, чердак (мансарда), иное.
Отделка	«Евростандарт», сделан косметический ремонт, требуется ремонт, иное.
Вход	С улицы, со двора
Вид из окон	На улицу, во двор, в сад/парк, в стену, иное.
Количество телефонов	
СВЕДЕНИЯ О ДОХОДАХ	
Величина арендной платы	За 1м ² , место, все помещение
Вид договора аренды по сроку Вид арендной платы	Помесячный, краткосрочный (< 1 года), среднесрочный (1-5 лет), долгосрочный (> 5 лет). Постоянная, переменная, индексируемая, пересчитываемая (% от стоимости собственности), процентная (мин. + % от стоимости бизнеса).
Ставка аренды	
Количество платежей в году	
Потери арендной платы	
Операционные расходы (всего)	
Налог на имущество	
Налог на землю	
Страховка	
Капитальный и текущий ремонт	
Коммунальные услуги	
Содержание территории	
Зарплата персонала	
Расходы на управление	
Обеспечение безопасности	
Прочее	
Расходы на замещение	
Дата проведения работ	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная, восстановительная, иная.
Стоимость	
Дата продажи / предложения	
Цена предложения	
Цена продажи	
Условия продажи	Рыночные, цена ниже рыночной, цена выше рыночной

Конструктивные элементы здания

По капитальности:

- I, II степень капитальности (многоэтажные каменные здания).

Различие I и II в качестве строительных материалов;

- III, IV для домов с деревянными элементами. IV степень - деревянные дома (брус, бревно). III степень - деревянная крыша, перекрытие.

- Капитальность здания зависит от его долговечности и огнестойкости.

Долговечность – это срок службы здания до потери эксплуатационных качеств его основных конструкций.

- I степень – 100 и более лет;
- II степень – 50 и более лет;
- III степень – 20 и более лет.

Огнестойкость зависит от распространения огня по конструкции в метрах и сгорания конструкции в часах.

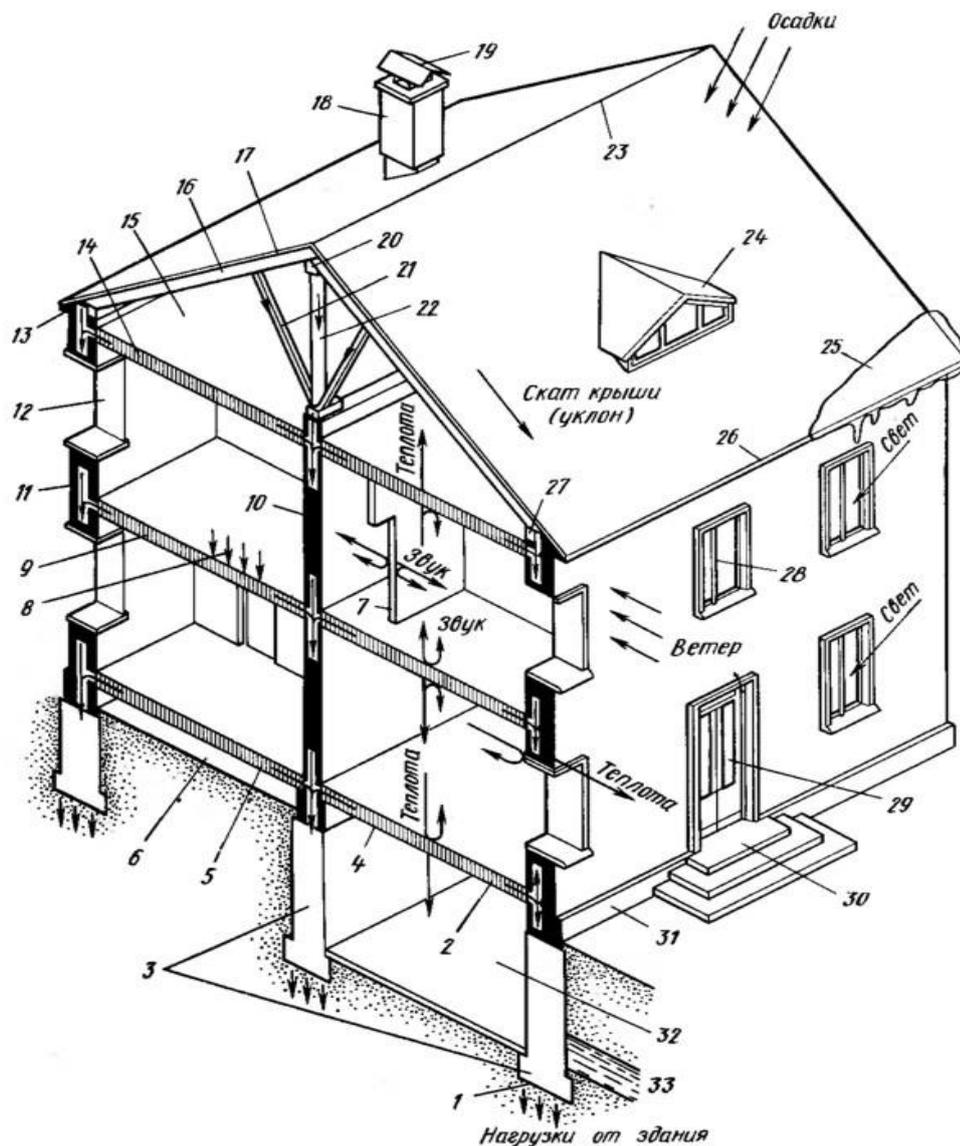


Рисунок 1.6. Конструктивные элементы здания

1 – подошва фундамента; 2 – подвальное перекрытие; 3 – фундамент; 4 – потолок подвального помещения; 5 – нижнее перекрытие; 6 – подполье; 7 – перегородка; 8 – нагрузка от веса людей и оборудования; 9 – междуэтажное перекрытие; 10 – продольная внутренняя стена; 11 – наружная стена; 12 – оконный проем; 13 – карниз; 14 – чердачное перекрытие; 15 – пространство чердака; 16 – стропильная балка; 17 – кровля; 18 – дымовая труба; 19 – зонтик; 20 – коньковый прогон; 21 – подкос; 22 – стойка; 23 – конек; 24 – слуховое окно; 25 – снег; 26 – карниз; 27 – мауэрлат; 28 – оконный переплет; 29 – дверное полотно; 30 – крыльцо; 31 – цоколь; 32 – помещение подвала; 33 – грунтовые воды.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

2.1. Порядок ведения государственного кадастра зданий и сооружений

Национальный реестр зданий и сооружений - это информационная система о правовом, экономическом, архитектурном и конструктивном статусе объектов, создаваемая на региональной основе.

Государственный реестр зданий и сооружений ведется в электронном виде и на государственном языке информационной системой обеспечения прав собственников и иных пользователей зданий и сооружений, государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения.

Отношения, связанные сведением Государственного реестра зданий и сооружений, регулируются Положением и другими нормативно-правовыми актами, утверждаемыми Советом Министров Республики Узбекистан.

Государственные кадастровые сведения о зданиях и сооружениях являются юридически обязательными для всех государственных органов, юридических и физических лиц, а кадастровые сведения должны приниматься в качестве правового, экономического и технического источника при составлении гражданско-правовых договоров и других юридических документов на здания и сооружения.

Ведение государственного кадастра зданий и сооружений должно осуществляться с использованием достоверных документов и иных сведений при формировании кадастровых сведений об объекте.

Ведение государственного земельного кадастра зданий и сооружений осуществляется в соответствии с Положением и в соответствии со схемой, утвержденной Советом Министров.

Организацию формирования и ведения единой системы Государственного земельного кадастра, общее руководство работами по ведению Государственного кадастра зданий и сооружений и их методическое

обеспечение осуществляет Агентство по Государственному кадастру при Налоговом комитете Республики Узбекистан. Агентство по управлению земельными ресурсами (далее Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете) отвечает за ведение Государственного кадастра зданий и сооружений:

Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете обеспечивает защиту кадастровых документов и кадастровых данных от несанкционированного доступа и распространения, за исключением открытых данных.

Единая процедура ведения государственного кадастра включает три этапа:

- формирование кадастрового учета объекта недвижимости (земельного участка и связанного с ним недвижимого имущества);
- государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Подготовка кадастрового дела объекта недвижимости включает в себя следующие задачи

-Определение пространственно-территориальных характеристик объекта (местоположение, границы земельного участка, земельные участки, здания, сооружения, координаты поворотных точек границ земельного участка, согласование границ со смежными землепользователями, укрепление границ земельного участка);

- техническое описание объекта (наименование и назначение объекта, год постройки, этажность, материалы, фундамент, стены, перекрытия, крыша, топографические особенности объекта, наличие и тип коммуникаций, особенности ландшафта и др;)

-экономические характеристики объекта (оценка объекта, включая определение начальной (инвентаризационной) цены, цены замещения и показателей рыночной стоимости.

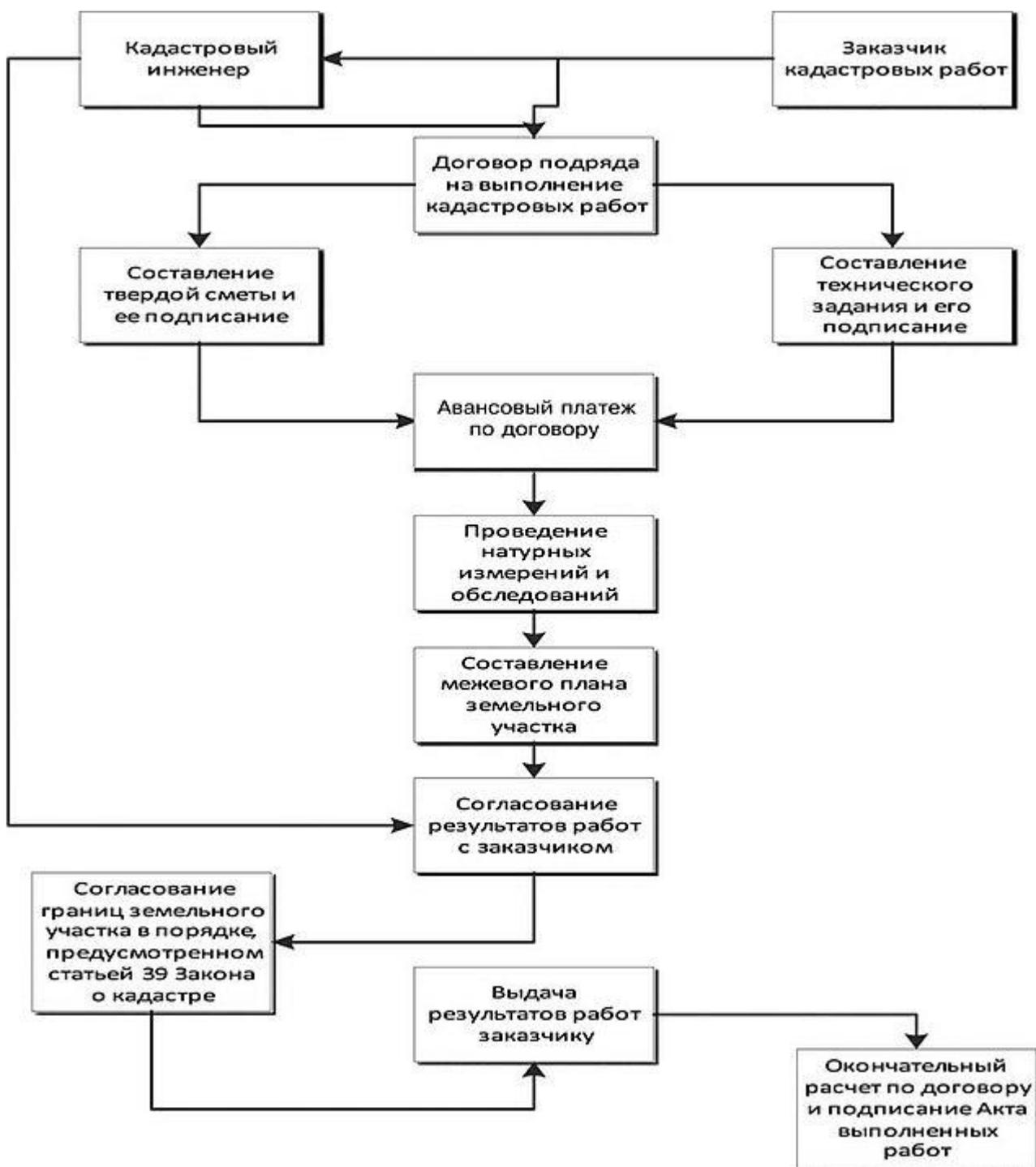


Рис.2.1. Основные этапы кадастровых работ

В итоге формирования объекта недвижимости создается специальное дело, которое называется кадастровым. Кадастровое дело содержит три группы документов: описывающих собственно объект, удостоверяющие самого субъекта права, подтверждающие право субъекта на объект недвижимости.

После сбора информации и государственной регистрации здания и сооружения идентифицируются на кадастровой карте. Кадастровая карта создается в электронном виде с использованием автоматизированной системы проектирования и наглядно отображает местоположение и основные параметры зарегистрированных объектов.

Государственная кадастровая съемка зданий и сооружений в единой государственной системе кадастра осуществляется Управлением государственной кадастровой службы и его местными (городскими) отделами.

Объекты делятся на группы в соответствии с классификацией зданий и сооружений в базе данных зданий и сооружений. При этом определяются локальный характер здания или сооружения, его назначение, право собственности или иное вещное право юридических или физических лиц, конструктивные и технические условия. Единая классификация зданий и сооружений утверждается Земельным управлением.

Земельная кадастровая статистика о состоянии зданий и сооружений организуется Земельным кадастровым агентством и ежегодно публикуется районами и городами в Интернете в качестве публичной информации.

2.2. Состояние работ по кадастру зданий и сооружений, состав и этапы проведение кадастровых работ

Государственный реестр зданий и сооружений состоит из кадастровых карт, кадастровых документов, геологических карт и данных из информационной системы, созданной в соответствии с правилами, утвержденными Советом министров.

Ведение Государственного кадастра зданий и сооружений осуществляется с помощью информационной системы в следующие этапы:

1 этап - определение технических показателей зданий и сооружений путем обмера и занесения в информационную систему;

2 этап - размещение объектов на чертежах и создание цифровой кадастровой карты;

3 этап – ввод данных в информационную систему или обновление существующей информации с учетом информации, полученной на предыдущем этапе.

Территория Республики Узбекистан, районов, городов и их территорий делится на учетные зоны на основании данных земельного кадастра.

Для кадастрового деления района, города и иных населённых пунктов следует определить границы и разделить территорию на участки учетной зоны в районах и городах. В соответствии с Единой системой кадастровые номера присваиваются Республике Каракалпакстан, области, городу Ташкенту, районам, городам, другим населенным пунктам и учетным зонам.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- национальная унификация системы и методов ведения государственного земельного кадастра;
- непрерывность внесения переменных характеристик земельных участков в государственный земельный кадастр;
- открытость сведений государственного земельного кадастра;
- сопоставление и совместимость основных земельно-кадастровых данных с другими базовыми земельными кадастрами, реестрами и информационными ресурсами;
- многоцелевой и многоуровневой особенностью государственного земельного кадастра является многоцелевая и многоуровневая информационная система о земельных ресурсах страны.

2.3. Основы данных государственного кадастра зданий и сооружений

Кадастровые данные о зданиях и сооружениях составляют основу Государственного земельного кадастра зданий и сооружений.

Здания и сооружения регистрируются в Государственном земельном кадастре после завершения их строительства на отведенном земельном

участке в установленном порядке или после заключения договора в порядке и на условиях, предусмотренных законом.

Незавершенные здания и сооружения могут быть зарегистрированы в Государственный реестре зданий и сооружений, если это предусмотрено законом.

Если Государственный реестр зданий и сооружений ведется в информационной системе, то он содержит сведения о праве собственности или ином вещном праве на здания и сооружения (их возникновении, переходе к другим лицам, ограничении или приостановлении) и описание объекта.

В соответствии с обязательствами по соблюдению конфиденциальности и обязательности использования информации, содержащейся в реестре, условия формирования информации о зданиях и сооружениях устанавливаются законом.

При ведении Национального реестра зданий и сооружений состав информации, включаемой в Национальный реестр, формируется Регистратором на основе минимальных требований, утверждаемых Олий Мажлисом Республики Узбекистан.

Сведения о земельном участке, на котором расположено здание или сооружение; о праве собственности и иных вещных правах, принадлежащих юридическим и физическим лицам; обоснованиях и условиях возникновения таких прав; об отмене права собственности, ограничениях и иных условиях владения; оправах третьих лиц на данный объект; о правовом статусе здания или сооружения. Такие сведения регистрируются в информационной системе в составе Государственного реестра прав на здания и сооружения.

Информация о стоимости, эксплуатационных характеристиках и производственных целях зданий и сооружений составляет основу экономического статуса зданий и сооружений.

Градостроительные планы, генеральные планы поселений, проекты организации строительства, планировочные работы, градостроительные советы и другая градостроительная документация, а также требования

градостроительных норм и правил, параметры зданий (этажность, общая площадь, жилая площадь, производственная площадь), занимаемые земельные участки, условия строительства, наличие инженерно-технических средств связи, сейсмостойкость, другие технические данные, условия строительства и монтажа зданий и сооружений.

Земельно-кадастровые данные - это действующие документы и решения государственных органов, договоры (купли-продажи, дарения, мены, аренды, найма и т.д.), проекты и сметы зданий и сооружений и другие информационно-учетные документы, каждый из которых составлен на основе заверенной копии. Каждое здание регистрируется в информационной системе под определенным кадастровым номером.

Информация, введенная в информационную систему, не может быть изменена или дополнена. При необходимости изменения или дополнения сведений, внесенных в информационную систему, предыдущая запись аннулируется и вводится новая информация об объекте с присвоенным кадастровым номером, после того как она будет сохранена в информационной системе.

При изменении параметров здания и сооружения (этажность, общая площадь, жилая площадь, производственная площадь) в информационную систему должны быть внесены изменения в соответствии с положениями, утвержденного Кабинетом Министров.

2.4. Полномочия Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан в сфере государственной регистрации прав на земельные участки, зданий и сооружений

В середине 2020г.в соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан "О мерах по коренному совершенствованию системы земельного и государственного кадастрового учета "№ ПФ-6061 была кардинально изменена структура кадастрового учета. В соответствии с ним

Государственный комитет Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру Кадастрового агентства при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан (далее – Агентство по кадастру) было создано при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан.

Основными задачами и направлениями деятельности Агентства кадастра являются:

а) в сфере государственной регистрации прав на недвижимость:

- в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество: обеспечение проведения единой государственной политики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество: обеспечение проведения единой государственной политики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

- ведение массовых карт земельных участков и массовых карт зданий и сооружений;

- обеспечение государственной регистрации прав на движимое имущество) осуществление эффективного земельного контроля, направленного на недопущение самовольного занятия земельных участков.

б) в области геодезии и картографии:

Обеспечивать реализацию единой государственной политики в области геодезии и картографии;

Проведение картографического мониторинга с использованием данных и материалов аэрокосмических исследований, топографии, геодезии, картографических изысканий и изысканий, дистанционного зондирования земли и геодинамических исследований;

Ведение национальных картографических и геодезических баз данных;

Осуществление государственного геодезического контроля.

в) в области ведения государственного кадастра:

Ведение государственного земельного кадастра: обеспечение реализации единой государственной политики в области ведения государственного земельного кадастра;

координация деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области государственного земельного кадастра

координация деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области ведения государственного земельного кадастра;

ведение единой системы государственного кадастра; обеспечение эффективного ведения государственных территориальных кадастров;

осуществление эффективного земельного контроля, направленного на обеспечение соблюдения порядка ведения государственного земельного кадастра.

г) *расширение международного сотрудничества в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии, картографии и ведения государственного кадастра.*

д) *обеспечение переподготовки должностных лиц в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии, картографии и ведения государственного кадастра, и повышение их квалификации.*

Кадастровое агентство при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан является государственным органом, наделенным специальными полномочиями в области государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения (далее - государственный орган, наделенный специальными полномочиями). Реализация государственной политики в сфере государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения; подготовка проектов нормативных документов в области государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения и их утверждение в пределах компетенции; руководство, координация и контроль за общей деятельностью органов государственной

регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, учет прав на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения или установление порядка; установление правил и порядка государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения; Определение порядка государственной регистрации; области государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения. Координация внутри; общее руководство, координация и контроль деятельности органов государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения; определение прав или порядок отчетности о государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения; установление правил и порядка государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения.



Рисунок 2.1. Организационная структура Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан

В настоящее время все районные и городские землеустроительные и кадастровые работы по недвижимости имеют более 230 современных геодезических приборов со спутниковыми системами и соответствующим программным обеспечением, современные компьютеры и быстрые и точные измерения урожая, а топографо-геодезические имеют уникальное программное обеспечение для повышения качества работ. ArcGIS Программное обеспечение ArcGIS было поставлено в широкие департаменты и районные отделения для внедрения системы.

В процессе своей деятельности органы кадастрового учета проверяют соответствие документов, подтверждающих права юридических лиц на земельные участки, определяют удобство действующего режима землепользования, определяют границы земельных участков, готовят документы для выделения, согласовывают границы земельных участков с комитетами по строительству, сельскому хозяйству и строительству, согласовывают земельные документы на земельные участки и выдает свидетельства о праве собственности на землю.

Земельные кадастры описывают местоположение земли, ее площадь, качество земли, характеристики землепользования и окружающее землепользование.

В задачи ведения земельного кадастра входит регистрация документов на право собственности на землю, обеспечение потребителей информацией о земельном кадастре, организация отчетов о состоянии земельных ресурсов и их использовании, сбор и подготовка информации для ввода в базу данных, ведение архива данных.

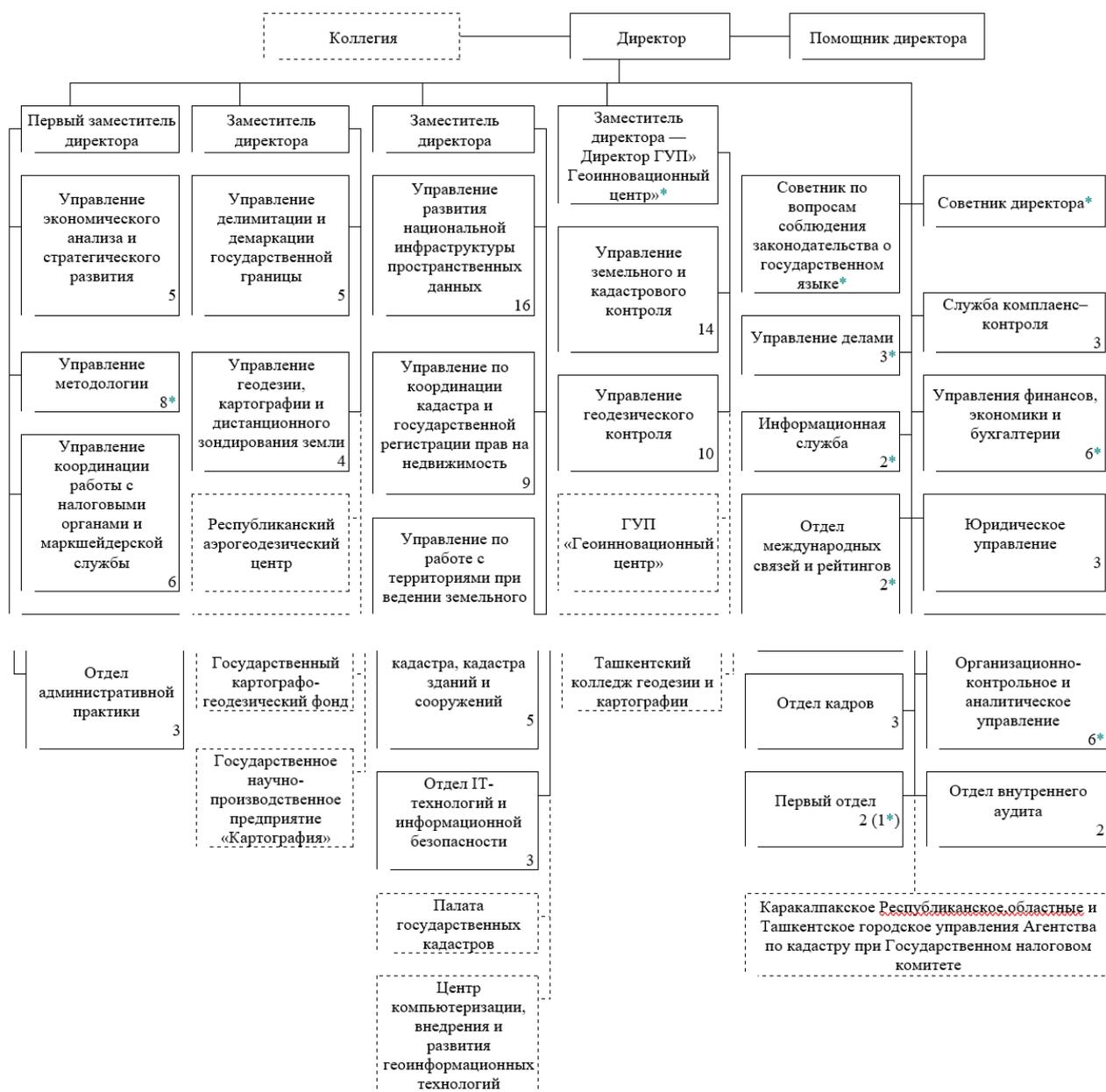


Рисунок 2.2. Структура центрального аппарата Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан

СТРУКТУРА

Каракалпагское республиканское, областное и Ташкентское городские
управления кадастрового агентства при Государственном налоговом
комитете Республики Узбекистан

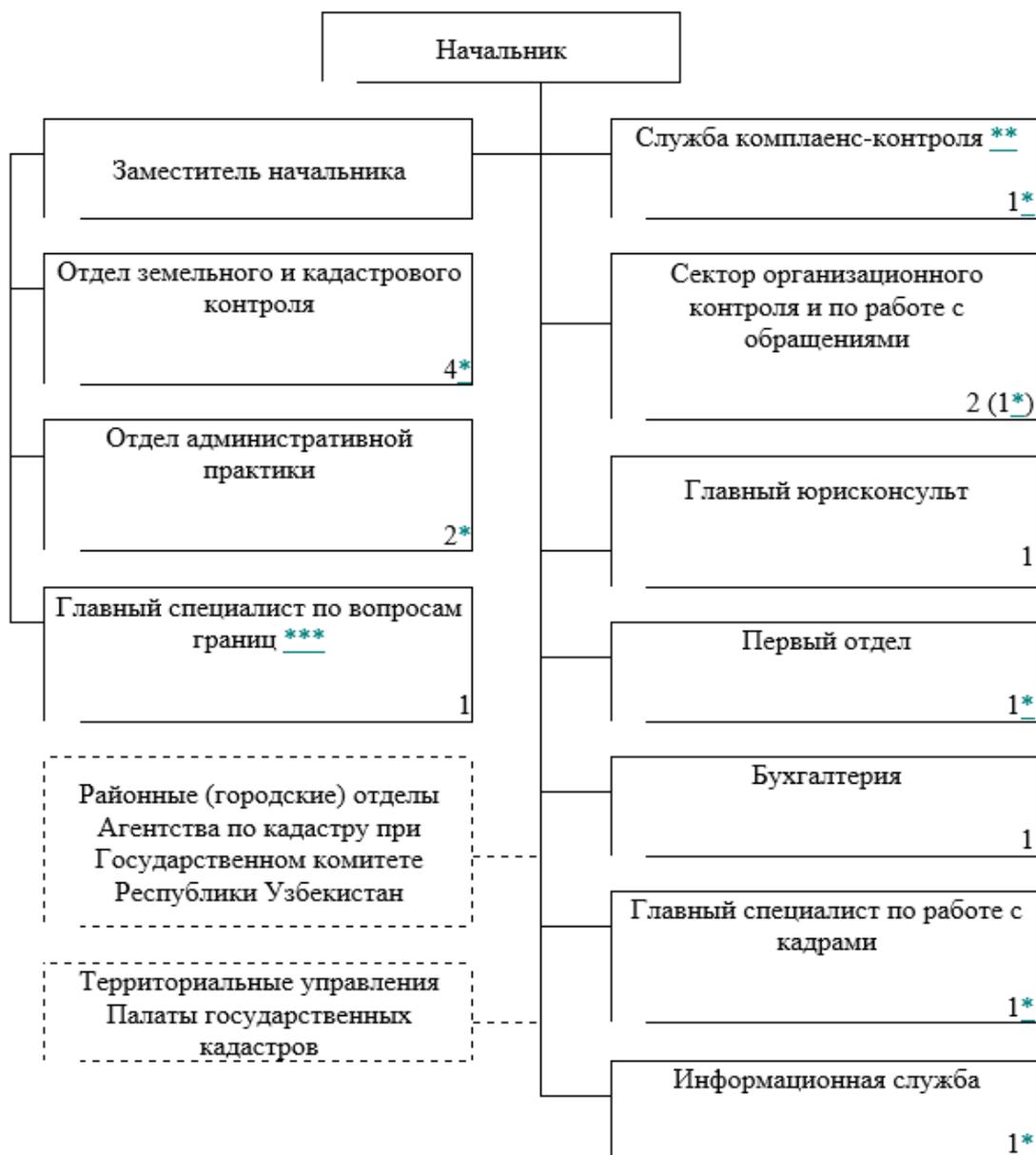


Рисунок 2.3. Структура организации главного управления

Предельная численность управленческого персонала — 17 единиц.

* Финансируется за счет средств Фонда.

** при осуществлении задач касательно своей деятельности непосредственно подчиняется Агентству по кадастру.

*** за исключением Ташкентского городского управления.

ГЛАВА 3. НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА КАДАСТРА И СОЗДАНИЕ ЦИФРОВОГО КАДАСТРОВОГО ПЛАНА

3.1. Национальная система кадастра и регистрации зданий и сооружений

В 2018 году кадастровое агентство заказало разработку сервера баз данных IBM Power 9 и системы хранения данных IBM Storwize. Цель проекта – создание современной интегрированной кадастровой информационной системы на основе использования геоинформационных и веб-технологий как составной части электронного правительства, а также модернизация существующей «бумажной» кадастрово-регистрационной системы путем регистрации зданий и сооружений.

Интегрированная информационная система кадастрового учета и регистрации зданий и сооружений, которая будет построена в рамках данного проекта, представляет собой систему межевания и кадастрового учета, инвентаризации, строительства и регистрации зданий и сооружений, комплекс информационных ресурсов, интегрированных в единую систему районными и городскими отделами кадастрового учета и регистрации самостоятельных государственных предприятий.

Система позволит создавать, хранить и использовать кадастровые реестры и учетные данные о движимом имуществе, включая все, что предназначено для предоставления оперативной информации и данных заинтересованным пользователям, включая ведение кадастрового учета, государственную регистрацию прав на движимое имущество и форму интерактивной государственной услуги.

В соответствии с концепцией, разработанной совместно с экспертами Всемирного банка и согласованной в ходе переговоров между Узбекистаном и Всемирным банком, проект будет включать следующие четыре компонента:

Компонент А- Разработка системы инвентаризации и кадастра зданий и сооружений

В рамках компонента будет оказана поддержка поэтапной разработке и внедрению интегрированной системы регистрации и регистрации земельных участков, включая развитие и проверку инфраструктуры, улучшение условий атаки, процедур, стандартов обслуживания и приложений. На начальном этапе компонент проанализировал бизнес-процессы и операционные стандарты и оказал техническую помощь в определении изменений, необходимых для совершенствования функций регистрации и учета зданий в Земельном кадастре. На основе результатов этого анализа компонент разрабатывает поэтапное внедрение высоко производительного, сложного, современного веб-приложения для регистрации зданий и сооружений и регистрации земельных участков, поддерживаемого единым интерфейсом для клиентов и комплексным картографическим решением. Проект осуществлялся при поддержке.

Новая версия Интегрированной информационной системы учета земельных участков и регистрации зданий и сооружений в ходе ее разработки была опробована в пилотном режиме. В результате Интегрированная информационная система для земельного кадастра с соответствующим оборудованием и коммуникационной инфраструктурой была использована в широком предприятии органов регистрации земель при налоговой комитете (производственным офисом Интегрированной информационной системы стал земельный кадастр) и в районных и городских единых визит-центрах (интегрированных в структуру электронного правительства). Система была внедрена в следующих областях.

Компонент В- Ведение данных по реестрам и кадастрам зданий и сооружений.

Этот компонент поддерживает представление цифровых атрибутивных и пространственных данных для обеспечения работы интегрированной информационной системы кадастров и реестров зданий и сооружений.

выборочная массовая оцифровка основных учетно-кадастровых документов (преобладание текущих записей над архивными документами); создание единого государственного цифрового массива основных топографических карт; законность и землепользование в кадастровых картах; и разделение этого набора данных на карты кадастрового индекса. Большинство текущих и исторических записей хранятся в бумажной форме. Массовая оцифровка и обработка цифровых данных производилась в органе земельного учета при налоговом комитете, то есть должностными лицами, обладающими необходимыми полномочиями из соображений безопасности.

Компонент помогает Агентству кадастра при Налоговом комитете в наращивании внутреннего потенциала для планирования реализации, управления и мониторинга, обеспечения качества и проведения кампаний по сбору данных; разработка темпоральных моделей данных; методы массовой оцифровки, включая рабочие процессы, инструменты, контроль качества, процедуры временного хранения и обновления до ввода данных, интегрированный земельный реестр. Поддержка создания информационной системы для регистрации фотографий и зданий сооружений.

Компонент внес вклад в программу электронного правительства Международной географической информационной системы. На конец, в рамках компонента были улучшены общие условия работы в региональных отделениях Агентства кадастра при Налоговом комитете Министерства экономики и финансов.

Компонент С - Использование данных реестра и кадастра зданий и сооружений.

Этот компонент расширяет использование сети Интернет для получения данных из цифровой системы учета и кадастра зданий и сооружений (ИРКЗИС), которая составляет основной набор данных геопространственной структуры данных и геопространственной инфраструктуры для различных рыночных экономических услуг и финансовых целей. поддерживает целенаправленную деятельность. Поддерживать. Этот компонент

поддерживает улучшение операционного соответствия и эффективный обмен информацией с другими государственными органами, включая Национальную налоговую комиссию, Реестр переписи населения, министерства, региональные и местные органы власти, а также городские администрации. В частности, он поддерживает (i) разработку стратегии создания геопространственных баз данных и технического руководства по ее реализации; (y) разработать техническую основу для реализации; и (iii) создание геопортала для предоставления «единого окна» для всей геопространственной информации и связанных с ней онлайн-услуг. Компонент также поддерживает создание новой открытой системы координат в стране и обеспечение центра управления сетью CORS (непрерывно действующих базовых станций) в стране. В рамках данного компонента будет разработан прототип системы государственной оценки как первого электронного сервиса комплексной информационной системы земельного учета зданий и сооружений с высоким потенциалом предоставления услуг по управлению государственными активами, налогообложению зданий и сооружений и других государственных функций. позволяет улучшить рынок зданий и сооружений за счет поддержки выхода. улучшить доступ к достоверной рыночной информации.

Компонент D – Институциональное развитие и Управление проектом.

Этот компонент обеспечивает эффективное управление проектом и устойчивость результатов проекта. Это законодательство в сфере регистрации зданий и сооружений и регистрации рынков зданий и сооружений, модернизации сельского хозяйства и землевладения сельскохозяйственного назначения, а также институциональных механизмов имущественного и кадастрового учета и способствует укреплению нормативно-правовой базы.

Компонент также поможет предоставить международную и местную техническую помощь для поддержки реализации проекта и передачи знаний о передовом опыте в Узбекистан. Компонент также поддерживает группу

реализации проекта (ГРП), созданную в агентстве «Кадастр» при налоговом комитете Республики Узбекистан и отвечающую за управление проектом и его функции.

3.2. Проведения государственного кадастрового учета зданий и сооружений

Основанием государственного кадастрового учета является заявление заинтересованного лица о постановке на кадастровый учет с приложением перечня необходимых документов, установленных законодательством Республики.

Условия постановки на кадастровый учет Определены условия постановки на учет и снятия с учета зданий и сооружений в зоне кадастрового учета. Регистрация зданий и сооружений облагается государственной пошлиной.

Закон предусматривает, что после кадастрового учета объекту присваивается кадастровый номер, а заявителю выдается кадастровый паспорт, карта I-D или иной документ (выписка из кадастрового реестра в случае аннулирования изменения, конфликта или перехода права собственности).

В соответствии с законодательством Республики кадастровые сведения считаются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Республики.

Закон Республики Узбекистан описывает порядок взаимодействия со сведениями для ведения государственного кадастра зданий и сооружений. Кадастровая информация на территории Республики Узбекистан и органов местного самоуправления предусмотрена в договорах об обмене информацией, заключенных между земельным кадастром и органами местного самоуправления. и органов местного самоуправления в виде кадастровых карт.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию кадастрового строения, обеспечения ответственности за выполняемые работы и обеспечения контроля за сектором формирования кадастрового строения законом республики предусмотрены. Отмечена возможность создания органа саморегулирования.

Введение саморегулируемого органа гарантирует развитие рынка в этой области, повышает качество и объективность предоставляемых услуг по формированию кадастровых структур.

Закон Республики также регламентирует порядок внесения и предоставления данных в Государственный реестр, а также управления зданиями и сооружениями, документами и реестрами.

Данные подразделяются на базовые (общие для всех зданий и сооружений) и производные.

Производные документы Государственного реестра зданий и сооружений подготавливаются на основе сведений об объектах кадастрового учета, содержащихся в основных документах Государственного реестра зданий и сооружений, и предназначены для предоставления заинтересованным лицам информации о Государственном реестре зданий и сооружений.

Основанием для ведения Государственного земельного кадастра является заявление заинтересованных лиц о ведении Государственного земельного кадастра.

Порядок и содержание документов, представляемых заявителем для государственного земельного кадастрового учета, установлены Законом Республики. Решение о постановке объекта, здания или сооружения на земельный учет принимается земельным органом на основании, установленном Законом Республики.

Регистрация, рассмотрение изменений и снятие с регистрации зданий и сооружений осуществляется в течение 20 рабочих дней, а регистрация адреса правообладателя - в течение пяти рабочих дней.

Земельный кадастр или карта зданий и сооружений представляет собой выписку из национального земельного кадастра о зданиях и сооружениях, в которой перечислены здания, необходимые для национальной регистрации прав на движимое имущество и сделок с ним, а также приведена информация о сооружениях.

Законом Республики предусмотрено приостановление и аннулирование земельной книги.

Информация и документы о движимом имуществе, содержащиеся в Государственном земельном реестре Республики Узбекистан, предоставляются за плату и бесплатно через Государственную земельную книгу, которая осуществляет рассылку полученных документов о зданиях и сооружениях.

В результате разработки Государственного земельного кадастра объектам на территории Республики Узбекистан присваивается уникальный кадастровый номер, не повторяющийся во времени и пространстве, создаются кадастровый паспорт и удостоверение личности, которые используются для регистрации прав и сделок с недвижимостью и определения налоговой базы.

Реализация государственной политики в области формирования, учета и регистрации кадастров, а также создание и ведение национального кадастрового реестра относится к компетенции органов государственной власти в области государственного учета кадастров мобильных зданий.

Реализация государственной политики в области формирования, учета, регистрации, а также создания и ведения национального кадастрового реестра относится к компетенции органов государственной власти в сфере государственного учета кадастра мобильных зданий Республики Узбекистан.

Функция индивидуализации и идентификации движимого имущества определяется в процессе формирования кадастровой структуры.

В результате формирования движимого имущества устанавливается достаточная информация о движимом имуществе для ведения государственного кадастрового учета.

Кадастровую деятельность могут осуществлять физические лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера, выданный органом исполнительной власти Республики Узбекистан. Кадастровый техник может выступать в качестве индивидуального предпринимателя или работника юридического лица по трудовому договору. Кадастровые техники имеют право создавать государственные органы.

Строительство кадастровых зданий является коммерческой деятельностью, осуществляемой кадастровыми техниками по договору о кадастровой оплате.

Законодательство Республики Узбекистан регулирует статус техников по кадастровому учету, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, имеющих высшее образование и стаж практической работы в области кадастрового учета зданий и сооружений не менее двух лет или не менее этого срока. При этом здание или сооружение определяется по одной из установленных специализаций кадастрового инженера (кадастровый инженер). Закон определяет статус кадастрового инженера (кадастрового инженера), который должен быть профессионально подготовлен.

Таким образом, решается задача расширения рынка и повышения конкуренции, устранения монополий на рынке технической инвентаризации, повышения качества услуг и развития экономики Республики Узбекистан.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества кадастровых работ самоорганизация и самоуправление деятельностью кадастровых техников и их ответственность за формирование кадастровых техников объединены в саморегулируемую структуру.

Предлагаемая организационно-правовая форма деятельности техников кадастровой съемки основана на изучении аналогичных структур в других странах и опыте российского нотариата, охраны и арбитража.

По мнению разработчиков, учитывая положительный характер статистического перечня осуществляемой деятельности, можно было выбрать

систему, оптимально сочетающую наличие осуществляемой деятельности с подотчетностью и механизмами коллективного регулирования.

Республиканским законом было введено понятие кадастровых цен на землю. Согласно этому закону, кадастровая стоимость движимого имущества включает в себя сложившуюся рыночную цену движимого имущества в конкретном населенном пункте, сведения о сделках с аналогичными объектами и другую информацию о движимом имуществе. Эти данные учитываются и определяются в соответствии с методикой определения кадастровой стоимости различных объектов движимого имущества.

Законодательство Республики уделяет большое внимание порядку согласования местоположения и границ земельных участков, что позволяет избежать будущих судебных разбирательств и оказать существенное влияние на консолидацию и устойчивость рынка земли.

До принятия государственного законодательства, регулирующего учет и регистрацию прав на движимое имущество, действующее законодательство не обеспечивало должной защиты прав собственников движимого имущества. Например, закон предусматривал единый подход к формированию и инвентаризации объектов недвижимости, единую информационную систему о таких объектах, земельные кадастровые карты и информационные системы для зданий, сооружений и земельных участков, но "отсутствовал механизм обмена информацией". В результате собственники недвижимости вынуждены нести значительные затраты на учет и регистрацию своих прав,

Испытывают трудности с определением место нахождения своих объектов недвижимости, либо регистрируют один и тот же объект недвижимости, но справками разных лиц.

Все эти проблемы затрагивают и инвестиции в недвижимость. В то же время следует отметить, что данные инвестиции имеют наиболее высокое "качество" по сравнению с другими инвестиционными проектами. Это связано с тем, что даже бурно развивающийся рынок зданий и сооружений нельзя

сразу исключить из экономики. Закон Республики является решением этих проблем.

Республиканский закон регулирует порядок согласования местоположения границ земельных участков, содержание технических планов и актов землеустройства.

Нет права требовать от собственников зарегистрированных зданий, сооружений, участков, объектов незавершенного строительства или земельных участков проведения плановых, внеплановых или иных технических инвентаризаций или землеустроительных работ.

Реализация положений Закона Республики позволяет реализовать один из нововведений принципов земельного законодательства - общность судьбы земельных участков и находящихся на них зданий, строений и сооружений. С этой целью Закон предусматривает переходный период до 1 января 2010 года. В этот период здания и сооружения, зарегистрированные до вступления в силу Закона, считаются вступившими в законную силу, в отношении них не составляется Государственный земельный кадастр и Государственный технический реестр, не регистрируется право собственности на них. Регистрируются также ранее зарегистрированные бесхозные учреждения, здания и сооружения.

Республиканский закон гарантирует ведение Земельного кадастра ранее зарегистрированных объектов зданий/сооружений и передачу информации в соответствующие отделы Государственного земельного кадастра. Он также гарантирует регистрацию зданий и сооружений на предоставленных в прошлом земельных участках при отсутствии сведений в Государственном земельном кадастре для государственной регистрации прав на движимое имущество, личные подсобные хозяйства, садоводства, частные гаражи и строительство частных домов.

В Республике Узбекистан предусматривается создание единой системы документации и информации о движимом имуществе (Государственный реестр зданий и сооружений). Это позволит не только усилить

государственную гарантию права собственности на движимое имущество и привлечь инвестиции в недвижимость, но и обеспечить эффективное выполнение государством функций управления недвижимостью.

Еще одним законодательным вопросом с точки зрения реализации государственной политики является неэффективность системы налогообложения недвижимости. В настоящее время налоговая база определяется без учета рыночной стоимости имущества, что, безусловно, не стимулирует собственников зданий и сооружений к максимально эффективному использованию своего имущества. В дальнейшем переход на налогообложение будет проще с учетом рыночной стоимости имущества. Однако пока рано говорить о том, как это будет реализовано и как это повлияет на строительный рынок и индивидуальных собственников.

Средства на программы будут направлены:

Создание нормативно-правовой базы. Это включает в себя ведение государственной кадастровой карты и норм и правил создания и управления зданиями и сооружениями, формирования кадастровых зданий и разработки органов налоговой оценки зданий и сооружений;

Создание нормативно-правовой базы, в том числе создание и ведение государственной кадастровой карты и зданий и сооружений, формирование кадастровых зданий и введение норм и правил разработки органами налоговой оценки зданий и сооружений;

Осуществление миграционного процесса по переносу ранее созданных информационных ресурсов кадастра и регистрации в Государственную базу данных кадастра зданий и сооружений;

Создание пространственной базы данных для государственного реестра зданий и сооружений;

проведение оценки зданий и сооружений для целей налогообложения;

создание инфраструктуры государственного кадастра земель и сооружений, в том числе внедрение автоматизированной информационной системы государственного кадастра земель и сооружений, зданий и

сооружений на территории Республики Узбекистан и организационное развитие системы;

Обучение должностных лиц региональных отделений;

По мнению разработчиков государственного закона, его реализация улучшит инвестиционный климат в Республике Узбекистан, так как инвестиции в недвижимость будут юридически защищены.

3.3. Требования к техническому плану

Технический план - это документ или новые данные, содержащие информацию о зданиях, сооружениях, оборудовании зданий, сооружений, недостроенных зданиях или отдельных недвижимых комплексах, информацию, необходимую для ведения государственного земельного кадастра, или информацию о частях или элементах зданий, сооружений, зданий или отдельных недвижимых комплексов, или точную информацию из единого государственного земельного кадастра, необходимую для внесения зданий, сооружений, зданий или отдельных недвижимых комплексов в единый государственный земельный кадастр.

Технический план должен включать:

1) сведения, необходимые для осуществления кадастрового учета зданий, сооружений, участков, машин и оборудования, объектов незавершенного строительства и отдельных комплексов движимого имущества;

2) результаты государственного кадастрового учета, при котором определяются границы производства, производственных объектов и сооружений и в результате готовятся документы для представления регистратору заявления о кадастровом учете части или всех таких зданий и сооружений, и при котором создается этот объект или линейный объект, в отношении которого осуществляется кадастровый учет сооружений. Если осуществляется реконструкция части здания, сооружения, участка или

отдельного недвижимого комплекса либо всего здания, сооружения, участка или отдельного недвижимого комплекса

3) если завершены землеустроительные работы, необходимые для внесения сведений о здании, сооружении, участке, машинном дворе, объекте незавершенного строительства или отдельно недвижимом комплексе в Единый государственный реестр зданий и сооружений с присвоением кадастрового номера. В результате обеспечивается документация для подачи заявления в Государственный земельный кадастр на имя регистратора права собственности.

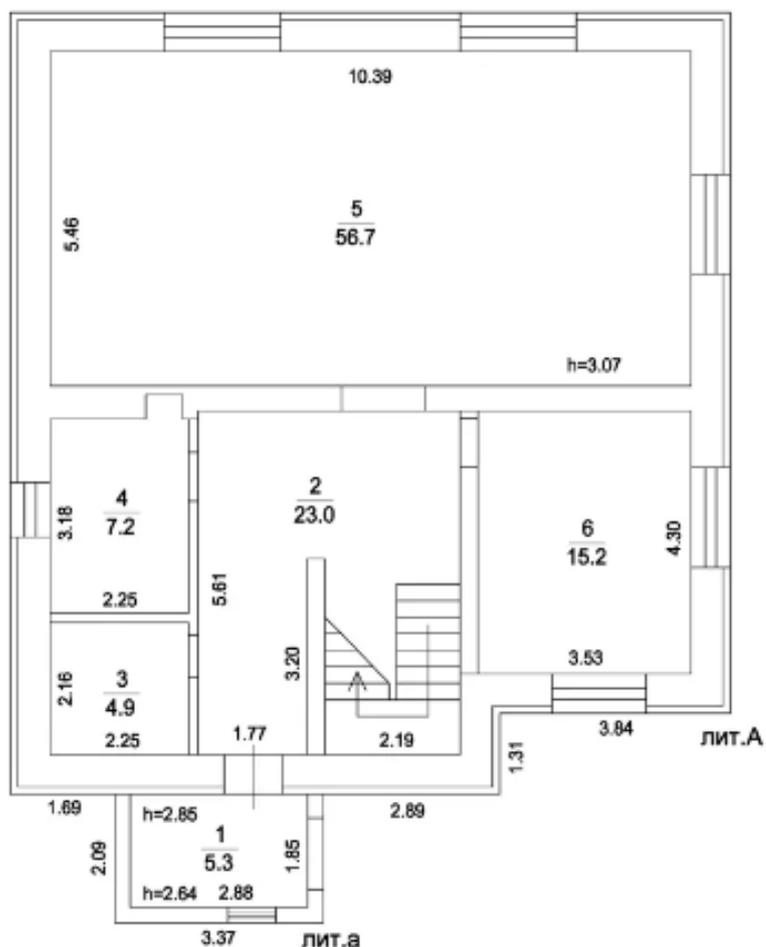


Рисунок 3.1. Образец оформления кадастрового плана здания 1-го этажа

На технических чертежах зданий, сооружений, строящихся зданий или сложных объектов недвижимости для каждого здания, сооружения, строящегося здания или сложного объекта недвижимости указываются сведения из кадастровой карты соответствующего земельного участка или из национального единого реестра зданий и сооружений с указанием местоположения указывается в месте с Технический чертеж здания или стоянки должен включать план этажа или части здания или сооружения с указанием местоположения соответствующего участка или стоянки или, если здание или сооружение не имеет этажа, план здания или сооружения с указанием местоположения соответствующего участка или стоянки или по этажный план каждой части здания или сооружения.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется путем определения координат точек внешних признаков такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по заявлению заказчика проекта корректировки земельного участка дополнительно определяется по пространственному описанию конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства (в том числе с учетом высоты или глубины залегания таких конструктивных элементов).

Местоположение участка определяется путем описания границ геометрии, образуемой внутри наружных стен участка, на плане здания или сооружения или на части этажей, а если здание или сооружение не имеет этажей, то на плане здания или сооружения или на соответствующей части здания или сооружения.

Расположение парковочных мест устанавливается путем нанесения формы плоскости, соответствующей границе парковочного места, на план здания или сооружения или на часть этажа (при отсутствии плана здания или сооружения).



Рисунок 3.2. Технология создания кадастрового (технического) плана

Границы парковочных мест должны быть определены, обозначены или зафиксированы лицом или группой лиц или групп лиц, осуществляющих строительство или использование здания или сооружения правообладателем, с помощью проектной документации здания или сооружения, включая маркировку (краской, наклейками или другими средствами) на поверхности пола или крыши. Границей парковочного места в пределах этажа (или здания, сооружения, если этаж отсутствует) является расстояние не менее чем от двух непосредственно видимых точек (стен), обозначенных постоянными специальными знаками (далее - специальные знаки) на внутренней поверхности конструкции пола, перегородок, колонн или поверхности земли, до характерной точки границы парковки (точки, разделительной границы). Расстояние между характерными точками границы парковки устанавливается или восстанавливается путем определения расстояния между ними. Площадь парковочных мест в пределах обозначенной границы должна соответствовать минимально допустимому размеру парковочных мест, установленному органом управления. Максимально допустимый размер парковочных мест не ограничивается.

По желанию заказчика кадастровой фотографии могут быть дополнительно определены координаты специальных знаков. По желанию правообладателя автостоянки характерные точки границ автостоянки могут быть дополнительно определены специальными знаками на поверхности земли.

Текстовая часть технического плана должна содержать сведения, необходимые для внесения в Единый государственный реестр зданий и сооружений, в том числе геодезическую основу, использованную при подготовке технического плана зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, которая должна включать сведения о государственной геодезической сети или пунктах геодезической сети специального назначения. Данная информация не подлежит включению в национальный реестр зданий и сооружений.

В случае, если по требованию заказчика проекта перепланировки местоположение автостоянки определяется путем определения координат одной или нескольких характерных точек границы участка, либо если местоположение границы автостоянки определяется путем дополнительного определения координат специального знака, а также технического плана участка или автостоянки, технический план используемых для подготовки геодезических данных участка или автостоянки, в том числе сетей или специально выделенных геодезических сетей.

Сведения о местоположении, площади и застроенной площади зданий и сооружений на земельном участке, за исключением разрешения на строительство здания или сооружения (при его наличии; данное разрешение требуется для строительства данного здания или сооружения в соответствии с законом о градостроительстве). Данное разрешение требуется для строительства таких зданий или сооружений в соответствии с законом о градостроительстве), за исключением Если на момент оформления земельного участка необходимо визуально обследовать подземные конструктивные элементы здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для

определения местоположения соответствующего здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (внешний облик здания, сооружения или объекта незавершенного строительства), при невозможности проведения измерений, использование исполнительных документов (или) уполномочен. Иные документы, указанные в настоящей части (их копии), не представляются в качестве приложений к техническому плану здания или сооружения. Технический план должен содержать информацию об этих документах. Сведения из таких документов включаются в текстовую и графическую части технического плана по форме технического плана в пределах, установленных требованиями к его составлению и организации содержащейся в нем информации.

Сведения о строящемся здании, за исключением сведений о местоположении здания и сооружения на земельном участке, включаются в технические планы по разрешению на строительство этого здания в составе проектных чертежей здания и сооружения, предоставляемых заказчиком проекта реконструкции участка. Проектные чертежи (копии проектных чертежей) не представляются в качестве приложения к техническим планам на объекты незавершенного строительства. Информация, содержащаяся в таких документах, включается в состав технических планов. Информация из таких документов включается в текстовую и графическую часть технического плана в виде технического плана в пределах, установленных требованиями к подготовке технического плана и информационной структуре технического плана.

В случае если подготовка технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, зарегистрированного до 1 января 2021 года, осуществляется исключительно в целях внесения сведений о местоположении такого объекта на земельном участке в Государственный единый реестр зданий и сооружений, подготовка такого технического плана не требует использования документов, относящихся к объекту, разрешения на ввод в эксплуатацию или разрешения на строительство.

Информация о площадке или парковочной зоне (за исключением информации о расположении каждого здания или сооружения в пределах площадки или парковочной зоны, в пределах этажности здания или сооружения, в границах здания или сооружения и в границах части), указанная в разрешении на завершение строительства здания или сооружения. На техническом плане должна быть показана площадка или стоянка, здание или сооружение, на котором расположено здание или сооружение (предоставляется землеустроительным строительным подрядчиком). Если технический план подготавливается не на основании проекта реконструкции (копия), то в качестве приложения к техническому плану участка или стоянки должен быть представлен проектный документ (копия). Такие документы, информация о проекте, должны быть включены в состав технического плана. Такие документы, сведения о проекте включаются в письменную и графическую части технического плана в объеме, определяемом форматом технического плана, требованиями к его подготовке и содержанием содержащихся в нем сведений.

В связи с тем, что подготовка проектной документации на здания и объекты строительства (кроме отдельных комплексов недвижимости) не предусмотрена (в том числе в случае изменения характеристик строения в результате капитального ремонта), предоставляется соответствующая информация для здания или объекта строительства представляется в техническом плане на основании декларации, подготовленной и утвержденной правообладателем. В отношении построенных или незавершенных зданий и сооружений декларация должна быть составлена правообладателем земельного участка, на котором расположено здание или сооружение, в отношении бесхозных зданий и сооружений хокимията, где находится здание или сооружение. (в отношении бесхозных зданий и сооружений, в том числе в случае отсутствия или утраты проектной документации) составляется и утверждается, в отношении зданий, характеристики которых изменены в связи с результатом капитального ремонта.

Настоящая декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Лицо, подготовившее и утвердившее указанную декларацию, несет ответственность за достоверность имеющейся информации, наличие или отсутствие объектов. Декларация и уведомление прилагаются к техническим планам объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов (в том числе незавершенного строительства) и являются их неотъемлемой частью.

Строительство объектов индивидуального жилищного строительства по договору долевого участия осуществляется на основании разрешения на строительство, договора долевого участия (при его наличии) и технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, включающего в себя часть договора долевого участия. Если договор участия в долевом строительстве заключается в отношении каждого объекта индивидуального жилищного строительства, то информация о таком договоре (наименование, дата и номер) должна быть включена в технический план каждого здания/сооружения. Если для государственной регистрации договора участия в общем строительстве ранее было представлено разрешение на строительство, то сведения, содержащиеся в этом документе, представляются в соответствии с техническим планом объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с формой технического плана, требованиями к его подготовке и содержащимися в нем сведениями. В этом случае копии таких документов не включаются в состав приложений к техническому плану.

Информация, содержащаяся на чертежах объектов индивидуального жилищного строительства, включается в текстовую и графическую части технического плана в объеме, установленном формой технического плана, требованиями к его оформлению и структурой содержащейся в нем информации. При этом копии чертежей объектов индивидуального жилищного строительства в состав технического плана не включаются.

Технический план должен быть составлен в форме электронного документа, заверенного электронной подписью инженера по кадастру, подготовившего план.

Если это предусмотрено договором, технический план также должен быть изготовлен в виде бумажного документа, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего план, для представления заказчику в соответствии с договором.

Форма, требования к подготовке и описание технического плана, состав незавершенного строительства на земельном участке, план, план здания или части здания, требования к подготовке плана здания или части здания, а также требования к определению площади здания, сооружения или машино-места устанавливаются органом надзора.

Технический план здания или сооружения может включать в себя сведения, необходимые для государственного кадастрового учета всех площадок и машино-мест в пределах этого здания или сооружения. При этом, если на основании проектных чертежей здания или сооружения имеется вспомогательный участок, то соответствующая информация об этом участке включается в технический план здания или сооружения. Технический план здания (если данное здание включает площадку и/или парковку), план всех этажей здания (если данное здание не имеет подвала) и план здания (если данное здание не имеет цокольного этажа) должен включать следующую информацию.

Если государственная кадастровая оценка здания или сооружения была проведена, то в случае формирования части здания или сооружения не включается чертеж всех этажей здания или сооружения. Если технический рисунок здания или сооружения представляет собой здание или сооружение с закрепленной частью здания или сооружения, в него включается план объекта. Здание или сооружение, на которое отсутствует право собственности на землю.

Технический план коммунального жилого помещения должен включать также сведения, полученные в результате кадастровой съемки. Это необходимо для регистрации строений, расположенных в коммунальных жилых помещениях (в том числе строений, входящих в состав общего имущества коммунального жилого помещения).

В технический план обособленного имущественного комплекса также включается информация обо всех зданиях и (или) сооружениях, входящих в состав комплекса.

В технических планах гидротехнических сооружений на водных объектах, кроме сведений о расположении зданий и сооружений на земельном участке и площади их застройки (когда основной характеристикой рассматриваемого сооружения является площадь застройки), сведения о рассматриваемом сооружении в отношении зданий и сооружений, исходя из порядка, представленного на строительной и исполнительной документации должны быть предоставлены, а их хранение регламентировано законодательством.

Местоположение на земельном участке определяется кадастровым инженером для части гидротехнического сооружения, находящейся на земельном участке или примыкающей к нему, а расположение части гидротехнического сооружения, находящейся в пределах или на границе гидротехнического сооружения, указывается в техническом плане с учетом исполнительной документации в отношении таких сооружений.

Сведения о линейном объекте, сведения о местоположении линейного объекта на земельном участке, за исключением сведений, предусмотренных проектной документацией, в том числе сведения о линейном объекте, подготовленные в связи с реконструкцией участка, если требуется изменение участка или части линейного объекта и реконструкция линейного объекта. Технические чертежи линейных объектов заказчика в проекте территориальной реконструкции. На техническом чертеже могут быть

указаны только координаты характерных точек контура линейного объекта относительно реконструируемого участка (выдела) или части (выдела).

3.4. Особенности составления кадастровых планов

Для повышения удобочитаемости кадастровых карт и устранения неопределенности в интерпретации их содержания картографический материал готовится в соответствии с едиными требованиями.

При подготовке кадастровых чертежей используются разработанные и неразработанные карты, указанные в нормативных документах. При необходимости могут быть приняты уникальные условные обозначения с пояснением их значений.

Графическая часть кадастровой карты составляется следующим образом. Ситуация вычерчивается черной тушью на кальке. Под ней ставится штамп и подпись с указанием масштаба и условного обозначения. Штампы.

Отмечается вид кадастровой карты, организация-исполнитель, объем, лицо-исполнитель и дата исполнения. В спецификации условий указываются все условные обозначения (стандартные и специальные), используемые на чертеже. Здания и леса наносятся контурными линиями с указанием названия дороги, типа покрытия и характера здания (в кадастровой карте зданий).

Иногда дополнительно указывается направление север-юг, чтобы показать примерную ориентацию участка. На основе топографической карты и дополнительной информации составляется инвентаризационный план с указанием границ всех смежных участков и их очертаний, дорог, отдельных строений и деревьев.

При подготовке чертежа необходимо соблюдать следующие требования:

- Масштаб чертежа должен обеспечивать описание территории и изображение расположенных на ней объектов с достаточной полнотой. Поэтому при определении объема чертежа в первую очередь учитываются пожелания заказчика. Кроме того, определяются размеры участка и плотность расположения объектов на местности. Для кадастровых планов рекомендуется

использовать масштаб от 1:10 000 до 1:100 000. Некоторые кадастровые карты имеют масштаб от 1:2 000 до 1:5 000. Масштабы от 1:100 до 1:1 000 обычно используются для создания продольных и поперечных видов, планов зданий и сооружений, элементов подземных месторождений;

- Отдельные объекты могут быть описаны в более крупных размерах, сопровождаться необходимыми ссылками и текстовыми описаниями;

- Кадастровые чертежи относятся только к прямоугольникам;

- Система координат и высот должна быть адаптирована к общепринятой на данной территории;

- Оформление чертежа, как правило, должно быть выполнено в нескольких цветах. Как правило, черным цветом выполняется контур объекта, рамка трапеции, пояснительная надпись и границы участка.

Другими цветами изображаются условные обозначения для показа дополнительной информации.

Все объекты, дороги, города, поселки, границы районов и микрорайонов, а также их условные обозначения показываются на кадастровой карте с помощью условных знаков. К чертежу прилагается выписка координат углов поворота границ участков и объектов. Кадастровые чертежи подземных коммуникаций должны быть выполнены в масштабе не менее 1:500 для каждого вида коммуникаций (вода, электричество и т.д.). На этих чертежах должны быть указаны название дороги или ее код, элемент водовода, код дороги, здания и сооружения.

Кадастровые планы зданий и сооружений изготавливаются в масштабе 1:1000 и менее. При этом план каждого здания изготавливается в масштабе 1:100, отражающий информацию о внутренних размерах здания, его частях и строительных материалах. Кадастровые планы районов, улиц, зданий и сооружений выполняются в масштабах от 1:500 до 1:2000. На этих чертежах также отображаются городские, районные и кадастровые участки, участки дорог, площади, перекрестки, гидрографы, границы дорог и их коды. При этом

показывается специальная информация (назначение здания, размеры и другие характеристики), связанная с указанным объектом.

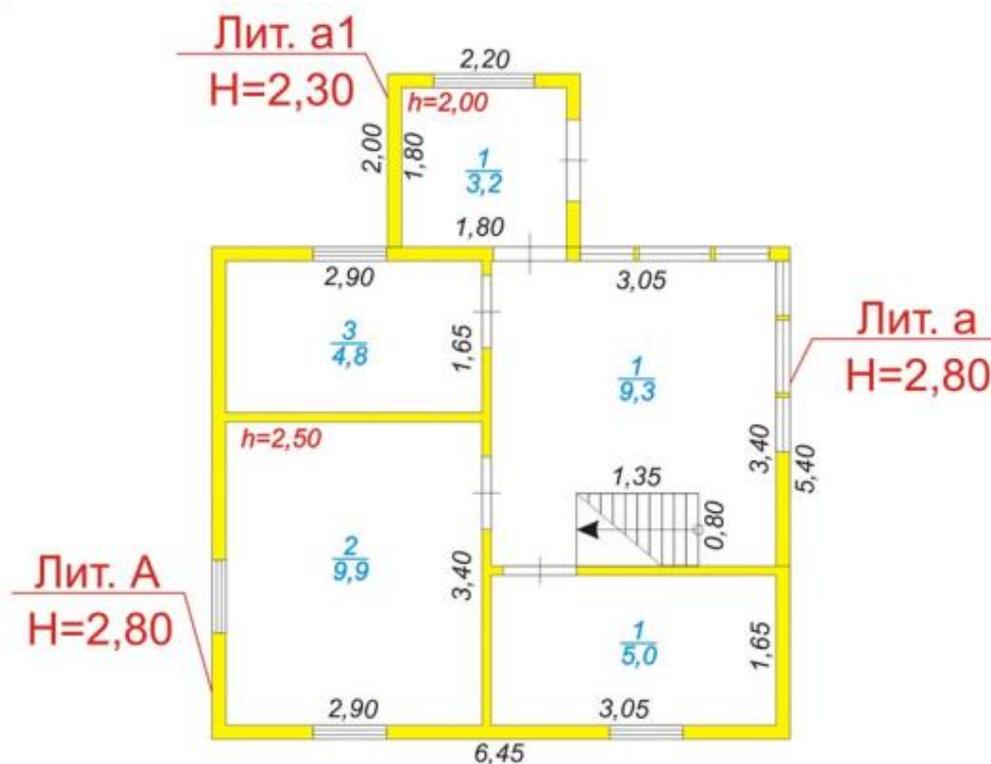


Рис. 3.3 План 1-го этажа здания

3.5. Подготовка кадастрового дела недвижимого имущества

Права и ограничения на землю, здания и сооружения должны быть зарегистрированы государством.

К ним относятся права собственности, права бессрочного пользования, права пожизненного наследуемого владения, права аренды, права субаренды, права земледелия, права непосредственного управления недвижимостью изданиями, права доверительного управления, права безвозмездного пользования, ренты, ипотеки и сервитуты;

Ограничения прав на земельные участки, здания и сооружения устанавливаются (организуются) законом или уполномоченными государственными органами.

Регистрация прав на незавершенные здания, строения и сооружения не должна предшествовать регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, на которых они расположены.

Государственная регистрация прав на части зданий (квартиры, комнаты) не требуется до государственной регистрации прав на здания, в которых они расположены.

Государственная регистрация прав на предприятие в целом как на недвижимый комплекс не может предшествовать государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, входящие в состав предприятия.

Регистрация перехода, ограничения или прекращения прав на земельные участки, здания и сооружения должна предшествовать регистрации возникновения таких прав.

Регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения может быть отменена по решению Комиссии по досудебному урегулированию споров, возникающих при регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, или по решению суда.

Проведение земельно-кадастровых работ в отношении объектов недвижимости и внесение изменений в кадастровые паспорта земельных участков может осуществляться в соответствии с законодательством и по другим основаниям.

В соответствии с Законом Республики Узбекистан "О государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения", земельно-кадастровые работы проводятся также при изменении вида или принадлежности прав на землю, здания и сооружения. При этом изменение не изменяет Государственная регистрация прав на землю, здания и сооружения осуществляется при переходе объекта движимого имущества к другому лицу или при изменении объекта движимого имущества (реконструкция, расширение, возведение другого сооружения).

Основаниями для уничтожения и хранения кадастровых карт в отношении движимого имущества являются раздел земельного участка в связи со служебной необходимостью, раздел движимого имущества и передача движимого имущества.

Изъятие и хранение кадастровых карт, относящихся к движимому имуществу, осуществляется на основании правовых и иных оснований.

Глава 4. РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ВЕДЕНИЮ КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

4.1. Порядок регулирует отношения с ведением государственного кадастра зданий и сооружений

Порядок ведения кадастра в республике регулирует государственный кадастровый учет зданий и сооружений и отношения, связанные с деятельностью по кадастровому учету (далее-отношения по кадастровому учету).

Зарегистрированное в Реестре зданий и сооружений движимое имущество подлежит периодическому сбору сведений о границах Республики Узбекистан, границах между субъектами Республики Узбекистан, муниципальных границах, населенных пунктах, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территории и иных сведений, предусмотренных законодательством Республики. Это систематизированный свод сведений о Государственный реестр зданий и сооружений является национальным информационным ресурсом республики.

Учет недвижимого имущества (далее - "учет недвижимого имущества") - это внесение уполномоченным органом сведений о движимом имуществе, зданиях и сооружениях в реестр движимого имущества. Запись в реестре недвижимого имущества – это документ, подтверждающий наличие отдельно выделенного объекта ("объектов, зданий и сооружений") или такого движимого имущества с характеристиками, идентифицирующими его как таковое.

Операция кадастрового учета - это выполнение администратором (техником кадастрового учета) работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Законом Республики, в результате которых выдается документ (операция кадастрового учета), содержащий сведения, необходимые для кадастрового учета соответствующего имущества.

В соответствии с настоящим Законом Республики в кадастре учитываются земельные участки, здания, строения, сооружения, земельные участки и объекты незавершенного строительства (далее - здания и сооружения).

Положения настоящего Закона штата не распространяются на подземные сооружения и воздушные суда и предприятия как совокупные активы.

Положения настоящего Государственного закона распространяются на подземные здания и сооружения, если иное не установлено законом Республики.

В данной статье предмет правового регулирования определяется как качественно однородный вид общественных отношений, на которые распространяются нормы определенного правового поля.

Данный государственный закон регулирует следующие три учредительных или республиканских закона:

Во-первых, он регулирует отношения, связанные с ведением Государственного реестра зданий и сооружений;

Во-вторых, устанавливает правовые основы ведения Государственного земельного кадастра движимого имущества;

в-третьих, устанавливает правовые основы кадастровой деятельности.

В совокупности эти три элемента называются кадастровыми отношениями.

В данном разделе описываются основные понятия этого государственного закона-государственная кадастровая карта и определение зданий и сооружений.

Данный государственный закон является первым законом, определяющим понятия "государственный кадастр" и "здания и сооружения" на уровне государственного законодательства.

В отличие от основного земельного кадастра государства, главный реестр зданий и сооружений содержит сведения о земельных участках и объектах, тесно связанных с этими участками, а также сведения о других зданиях и сооружениях.

В связи с этим разъясняем основные составляющие Единого государственного реестра и определения зданий и сооружений.

Во-первых, Государственный реестр зданий и сооружений представляет собой систематизированный свод данных, т.е. упорядоченный по определенным принципам перечень данных, необходимых для учета и идентификации недвижимого имущества.

Помимо сведений о движимом имуществе, в Государственном реестре зданий и сооружений имеются следующие сведения:

Сведения о пунктах пропуска через государственную границу Республики Узбекистан;

Границы между субъектами Республики Узбекистан;

Границы районных образований

Границы населенных пунктов

Зоны территории Республики Узбекистан

Зоны с особыми условиями использования территории;

Иные сведения, предусмотренные законодательством Республики.

Информация о строительстве и строительных объектах включает шесть характеристик объекта и 24 дополнительные характеристики, относящиеся к объектам, зданиям и сооружениям. К характеристикам объекта относятся тип объекта, кадастровый номер, местоположение объекта (границы объекта) и площадь. При этом к дополнительным сведениям относятся адрес объекта здания или сооружения, сведения о кадастровой стоимости и сведения о кадастровом инженеру, который вел кадастровый учет объекта.

В перечень сведений о границах субъектов, административных организаций и населенных пунктов Республики Узбекистан, определенных статьей 9 Закона Республики Узбекистан, входят:

описание расположения границ между субъектами Республики Узбекистан

описание расположения границ между субъектами Республики Узбекистан, реквизиты правовых документов о согласовании и признании изменения границ между субъектами;

Описание местоположения границ зданий и населенных пунктов района; сведения о правовых документах, связанных с определением или изменением границ застройки и населенных пунктов округа;

Информация о территориальных зонах и зонах с индивидуальными условиями использования территории, определенных в статье 10 Государственного закона, должна включать:

индивидуальное обозначение зон;

описание местоположения границ зон;

наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об установлении или изменении этих зон, и реквизиты этого решения (с указанием источника официального опубликования соответствующего решения);

сведения об ограничениях использования зданий и сооружений в зонах, если установлены особые условия использования зон;

К иным сведениям, предусмотренным законом республики, относятся сведения о делении кадастровой территории Республики Узбекистан и сведения о картографо-геодезической основе кадастровой территории.

Информация о делении кадастровой территории Республики Узбекистан по Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан № 492:

Количество единиц кадастрового деления;

Наименование кадастрового округа или кадастровых округов;

Описание местоположения границ кадастровых делений;

Сведения о правоустанавливающем документе об установлении или изменении единиц кадастрового деления на территории Республики Узбекистан.

Перечень сведений о картографо-географической основе кадастра, предусмотренный статьей 12 Государственного закона, включает в себя:

Сведения о дате создания кадастра, области применения, системе координат и организации, создавшей кадастр;

Каталог (перечень) координат опорной межевой сети с указанием системы координат;

Описание типа маркера и местоположения опорной межевой сети.

В соответствии с Законом Республики Узбекистан от 27 июля 2006 года № 149-Рз «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения, находящиеся в государственной информационной системе, а также для государственных органов иные свободно доступные под информацией и документами понимаются сведения, имеющиеся в государственной информационной системе, а также иные свободно доступные сведения и документы для государственных органов. В настоящем Законе под национальной информационной системой понимается республиканская и региональная информационная система, представляющая собой совокупность информационных технологий и технических средств обработки информации.

Для реализации полномочий государственных органов и обеспечения информационного обмена между ними на основе статистической и иной документированной информации, предоставляемой гражданами, организациями, государственными органами и органами местного самоуправления, должна быть создана национальная информационная система.

Одной из составляющих кадастровых отношений является осуществление государственного кадастрового учета движимого имущества.

Постановка движимого имущества на государственный кадастровый учет означает, что уполномоченный орган регистрирует сведения о движимом имуществе в Государственном земельном реестре зданий и сооружений (в настоящее время – Государственный земельный кадастр). Эти сведения

представляют собой совокупность определенных характеристик объекта и дополнительных сведений об объекте, которые в совокупности подтверждают наличие или реальное существование данного движимого имущества.

К кадастровым отношениям также относятся кадастровые работы, определение которых до конца не утверждено на законодательном уровне.

Кадастровые работы – это проведение кадастровых работ техническими специалистами по кадастровой съемке.

Кадастровые работы - работы, выполняемые кадастровым инженером на основании договора, в результате которых выполняются: межевые планы, технические планы или межевые документы - регистрация объектов зданий и сооружений в земельном кадастре, объектов и зданий и сооружений подать заявление на регистрацию изменения или регистрацию зданий и сооружений.

Понятие земельного участка определено в Земельном кодексе Республики Узбекистан, где понимается часть земной поверхности (включая почвенные слои), а ее границы описываются и доказываются в определенном порядке.

Земельные участки бывают двух видов: делимые и неделимые. Делимым земельным участком является земельный участок, который может быть разделен, после раздела каждый земельный участок представляет собой самостоятельный земельный участок и может использоваться по своему назначению без перевода в другой вид земель, за исключением случаев, предусмотренных законодательством республики.

Объект, функционирующий как конструкция, представляет собой индивидуальную конструкцию со всеми устройствами, которые в совокупности образуют единое целое.

Здание - это единица сложного недвижимого имущества (часть жилого дома, другие объекты, пристроенные к жилому дому, здания и сооружения), относящаяся к территориальной организации Республики Узбекистан, имеющая самостоятельный характер и предназначенная для использования в жилых, нежилых и иных целях.

Жилые дома являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания населения (соответствуют установленным санитарными техническим нормам и иным требованиям, предусмотренным законодательством). Общая площадь жилого дома представляет собой сумму площадей всех частей жилого дома, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

жилой дом, часть жилого дома;

квартира, часть квартиры;

комната.

Жилой дом – отдельное здание, состоящее из вспомогательных сооружений и помещений, предназначенных для удовлетворения хозяйственных и иных потребностей, связанных с проживанием граждан, проживающих в этом здании.

Квартира - одна или несколько комнат с прямым выходом в общие части здания, предназначенные для удовлетворения хозяйственных и иных потребностей граждан, проживающих в структурно самостоятельном помещении коммунального здания, состоящего из нескольких комнат и вспомогательных помещений.

Квартира- жилой дом или часть квартиры, предназначенные для непосредственного проживания граждан, проживающих в данном жилом доме или квартире.

К недвижимому имуществу относятся земельные участки, предприятия, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, которые внесены в государственный реестр, поэтому республиканский закон прямо исключил их из сферы регулирования.

Министерство природных ресурсов Республики Узбекистан № 346(21 декабря 2005 г.) "Об утверждении Порядка государственной регистрации подземных геологоразведочных работ и ведения государственного реестра" В соответствии с этим приказом недропользование, имеющее особое значение

для национальной экономики, осуществляется в особом порядке. В Узбекистане создается Республиканское агентство по землепользованию или его региональные организации.

Под **предприятиями** понимаются комплексы, используемые для осуществления хозяйственной деятельности. В его состав входят земля, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, дебиторская задолженность, долги, права (товарные знаки, торговые марки) и другие исключительные права. В правовом отношении к продукции, работам и услугам относятся все виды имущества, используемого для осуществления его деятельности. Поскольку целью национального законодательства является индивидуализация и идентификация каждого имущества, входящего в состав предприятия, предприятие не может подлежать учету как недвижимый комплекс.

Подземные сооружения рассматриваются отдельно как недвижимое имущество и регулируются национальным законодательством. Это обусловлено тем, что интерпретирующие и другие республиканские законы могут накладывать ограничения на порядок учета подземных сооружений. Подземные сооружения - это сооружения, расположенные под поверхностью земли, такие как туннели, трубопроводы и склады.

4.2. Правовая основа нормативных актов, связанных с ведением кадастра

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, Водный кодекс, Налоговый кодекс, Жилищный кодекс и Закон об административных правонарушениях.

Конституция является основным законом, регулирующим всю деятельность государства. В соответствии со статьями 68 и 69 главы IV Конституции Узбекистан состоит из Республики Каракалпакстан, областей, районов, городов, поселков, кишлаков и города Ташкента, граничащих с

Республикой Каракалпакстан; устройство и упразднение областей, городов и районов может быть изменено с согласия Олий Мажлиса Республики Узбекистан.

В случае противоречия между настоящим Кодексом и другими законами республики нельзя однозначно утверждать, что следует применять настоящий Кодекс. Для правильного определения правовых норм, подлежащих применению в конкретном случае, необходимо использовать основные правила разрешения правовых споров (например, общие и специальные нормы, нормы о приоритете и последствиях).

В данном случае процедура заключается только в отборе и составлении основных нормативно-правовых документов. Конституция Республики Узбекистан, Государственный закон Республики Узбекистан, Земельное право Республики Узбекистан, Лесное право Республики Узбекистан, Водное право Республики Узбекистан, Градостроительный закон Республики Узбекистан, Жилищное строительство законодательством Республики Узбекистан, а за специальными нормами, относящимися к земельно-правовым отношениям, толковым законом и другими государственными законами, наконец, Конституцией Республики Узбекистан.

Интересно, что, за исключением закона РУз, почти все упомянутые в комментариях кодексы приняты в последние шесть лет, то есть правовой режим некоторых строений недвижимого имущества намного старше законодательства действовавшее ранее, изменилось. Одной из положительных тенденций является «омоложение» обоих законов без явных противоречий и коллизий, так как обновления происходили практически одновременно, с учетом единой концепции.

Рассмотрим основные правила, которые прямо или косвенно регулируют сферу кадастровых отношений.

Конституция Республики Узбекистан, принятая на референдуме 31 апреля 2023 года, содержит три группы норм, касающихся регулирования земельно-имущественных отношений. Это: принцип реализации права

собственности; основы государственного устройства; нормы, определяющие пределы полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления; Принцип прямого действия Конституции Республики Узбекистан; порядок принятия государственных правовых документов в этой сфере.

Важную роль в регулировании земельных отношений играет Закон № 666-йот 28 августа 1998 года (окончательная редакция № 03/21/708/0799 от 17 августа 2021года). Основными целями данного закона являются создание правовой основы для ведения национального земельного кадастра; использование кадастровых данных в целях экономического развития; обеспечение гарантий прав на земельные участки; обеспечение рационального использования, восстановления и охраны земель. Закон предусматривает основные принципы ведения земельных кадастров; государственное управление в этой области; полномочия органов государственной власти в области ведения земельных кадастров; земельные ресурсы; государственную отчетность о состоянии земельных участков; порядок государственной регистрации прав; мелиорацию земель; оценку стоимости земель; кадастровое планирование земель; оплату, систематизацию, хранение и обновление земельно-кадастровой информации; земельное финансирования кадастровых карт, а также государственной системы управления земельными ресурсами. Статья 10 предусматривает ведение государственного земельного кадастра, регистрацию прав на земельные участки и заключенных с ними договоров, почвенные, пестицидные, геоботанические и другие обследования и исследования, количественную и качественную оценку земель, методы учета и оценки с использованием современных технологий, освященные через государственную систему управления земельными ресурсами, регистрацию прав на земельные участки, почвенные, пестицидные, геоботанические и другие обследования и исследования. Предусмотрены почвенные, пестицидные, геоботанические и другие обследования и исследования,

количественная и качественная оценка земель, методы учета и оценки с использованием современных технологий.

Закон Республики Узбекистан «О государственных кадастрах».
Ташкент, №171-П 15.12.2000

В целях регулирования отношений в сфере административно-территориального устройства Республики Узбекистан Кабинет Министров принял Закон № РК-635 от 29 августа 2020 года «Об административно-территориальном устройстве Республики Узбекистан». сделанный. Этот закон определяет и определяет административно-территориальные единицы республики. Представлены основные принципы административно-территориального устройства Республики Узбекистан. Определены полномочия органов государственной власти по регулированию административно-территориального устройства Республики Узбекистан. Приведен порядок образования и ликвидации административно-территориальных единиц.

Земельный кодекс Республики Узбекистан полностью регулирует такую особую систему движимого имущества, как земельные участки. Для внесения в Земельную книгу Республики Узбекистан или внесения соответствующих изменений в ее данные необходим ряд подготовительных мероприятий, включая формирование земельных участков, описание границ, подготовку межевых планов, определение категорий земельных участков, разрешительные процедуры и т.д., которые могут быть осуществлены без ссылки на Земельный кодекс Республики Узбекистан. Они не могут быть осуществлены без ссылки на Кодекс и не могут быть осуществлены без ссылки на Кодекс. Это четко регламентировано Земельным кодексом Республики Узбекистан. Их правовое регулирование четко регламентировано Земельным кодексом Республики Узбекистан и рядом специальных правовых норм.

Земельный кодекс Республики Узбекистан и Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-2003 от 15 июля 2013 года "Об утверждении плана разработки нормативов и других документов, направленных на

реализацию отсылочных положений закона", принятое постановлением Совета Министров Республики Узбекистан № 301 от 30 октября 2014 года Положение о порядке использования земель сельских поселений в соответствии с "О землях сельских поселений". Положение определяет внешние границы и генеральную планировку сельских поселений. Классификация населенных пунктов по численности населения и классификация земель по видам использования при определении или изменении границ населенных пунктов местными органами государственной власти в процессе планировки, застройки и сельскохозяйственной деятельности они делают это в соответствии с проектами застройки территорий. Земли для развития населенных пунктов, земли для коммунального использования в населенных пунктах, земли для сельскохозяйственного использования в сельских поселениях, фермерские хозяйства, сельскохозяйственные угодья в сельских поселениях, земли для сельскохозяйственного освоения в сельских поселениях, земли для сельскохозяйственного освоения в сельских поселениях.

В целях совершенствования геодезической и картографической деятельности Президент Республики Узбекистан Мирзиёев Ш.М. издал Указ № 5056-УП от 31 мая 2017 года "О мерах по усилению контроля за охраной и рациональным использованием земель, совершенствованию геодезической и картографической деятельности и упорядочению управления государственными архивами". Целями данного Указа являются реализация программных мероприятий по систематическому учету земельных ресурсов и объектов недвижимости и контролю за их рациональным использованием; совершенствование картографического фонда; разработка и внедрение системы регулярного контроля за соблюдением законодательства о земельных отношениях; проведение сплошной инвентаризации объектов недвижимости и начать работы по созданию национальной географической информационной системы Республики Узбекистан. Согласно указу, деятельность руководителей Государственной комитета и ее территориальных

подкомитетов по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному архивному делу в Республике Узбекистан признана не удовлетворительной. Постановление определяет основные задачи и направления деятельности Государственной комитета по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному архивному делу Республики Узбекистан.

Постановление Президента Республики Узбекистан ПФ-5853 от 23 октября 2019 года "Об утверждении Стратегии развития сельского хозяйства Республики Узбекистан" принято в целях совершенствования системы государственного управления, внедрения рыночных отношений, укрепления правовой основы взаимоотношений между субъектами производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции, привлечения инвестиций в отрасль, внедрения ресурсо-сберегающих технологий, сельскохозяйственной современной техники производителями другие задачи. Основной целью стратегии является совершенствование реализации государственной политики и реформ, направленных на повышение конкурентоспособности агропродовольственного сектора. Особое внимание также уделяется созданию современной административной системы, развитию сельских территорий и прозрачной системы отраслевой статистики. На основе этой концепции разрабатывается программа по направлениям реализации стратегии на следующий год, которая утверждается до 1 декабря каждого года.

В целях устранения бюрократических проволочек и совершенствования системы земельного учета и государственного кадастра был обнародован Указ президента республики Узбекистан УП-6061 от 7 сентября 2020 года "О важнейших мерах по совершенствованию системы земельного учета и государственного кадастра". Целью данного указа является унификация выделения земли, ее регистрации, выделения посевов, осуществления земельного надзора и создания кадастровых дел земельных участков, зданий

и сооружений и предоставление их непосредственно в Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Узбекистан.

Передача Министерству сельского хозяйства Республики Узбекистан обязанностей, функций и полномочий Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственной картографии Республики Узбекистан по осуществлению мониторинга сельскохозяйственных угодий и посевов, размещения посевов, государственного надзора за охраной сельскохозяйственных угодий, оценки почв, определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий, повышения плодородия почв и исследований в области почвоведения. Мониторинг не сельскохозяйственных угодий осуществляется в рамках Государственного мониторинга окружающей природной среды Республики Узбекистан.

Процесс урбанизации, способствующий устойчивому развитию и повышению благосостояния населения, не был учтен в рамках реализации структурных реформ. Одним из основных направлений урбанизации в нашей стране является создание условий для свободного перемещения населения из сельской местности в город. Для этого необходимо совершенствование системы административного регулирования миграционного процесса, долгосрочное планирование темпов развития населения в сельской и городской местности, разработка жилищной политики с использованием механизма ипотечного финансирования, разработка проекта генерального плана сельских поселений для проектирования и строительства современных объектов и т.д. от 10 января 2019 года. В соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан N УП-5623 "О мерах по коренному улучшению процесса урбанизации" должна быть подготовлена и передана в Фонд развития инфраструктуры инвентаризация свободных земель, территорий с непригодным для проживания жильем, не используемых или не эффективно используемых зданий и сооружений.

Градостроительный кодекс Республики Узбекистан регулирует кадастровые отношения, главным образом, в части определения требований к территориальному планированию, включающему территорию Республики Узбекистан, ее субъектов, районных образований, градостроительные регламенты и порядок получения разрешения на завершение строительства и ввод в эксплуатацию сооружений.

Таким образом, требования территориального планирования и градостроительного зонирования на территории Республики Узбекистан во многом определяют типы зданий, строений и сооружений, которые могут быть построены на той или иной территории, и их основные параметры (назначение, площадь, этажность).

Например, в градостроительных регламентах могут быть указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и т.д.

Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные); предельные параметры разрешенного строительства, капитального строительства Перепланировка зданий включает в себя

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (в том числе площадь);

минимальные отступы от границ земельного участка для определения допустимого места размещения зданий, строений, сооружений, где строительство зданий, строений, сооружений запрещено;

максимальное количество этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади застраиваемого земельного участка к общей площади земельного участка.

Закон о градостроительстве Республики Узбекистан также устанавливает порядок определения формы использования разрешенного земельного участка. Он также накладывает определенные ограничения на эксплуатацию земельных участков и осуществление деятельности в их границах. Например, закон четко разграничивает, что территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и другими объектами, могут быть включены в зоны специального назначения и обеспечиваются только размещением по назначению в этой зоне и не допускаются в любой другой зоне.

Эти и другие сведения, предусмотренные республиканским законодательством, вносятся в Государственный реестр зданий и сооружений в качестве индивидуальных характеристик конкретного объекта, здания или сооружения.

Отдельные виды жилых объектов могут возникать в результате строительства, реконструкции или перевода нежилых объектов в жилые. Привозникновениитакихобъектоввозникаетнеобходимостьихрегистрацииивземельномкадастре, для чего они представляются в органы земельного кадастра. Для объектов, которые к моменту вступления в силу республиканского закона уже существовали и были зарегистрированы в Государственном техническом реестре, эта информация автоматически переносится в систему земельного кадастра зданий и сооружений. Для таких зданий обычной практикой является внесение изменений в земельный кадастр путем изменения основных параметров. Однако для объектов, созданных в будущем, необходимо после прохождения всех этапов подготовки и сбора необходимых документов обратиться в орган кадастрового учета для постановки таких зданий и сооружений на кадастровый учет. Только после этого заявитель может зарегистрировать право собственности на такие здания и сооружения.

Основной специальной правовой нормой в этой области является республиканский закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним". Данный закон также включает нормы, регулирующие земельно-регистрационные отношения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт государства, признающий и подтверждающий возникновение, ограничение (обременение), переход и прекращение прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Закон устанавливает понятия и принципы государственной регистрации прав на недвижимость, требования к представлению документов, порядок их осуществления, включая основания для приостановления и отказа в государственной регистрации, а также особенности государственной регистрации отдельных объектов недвижимости (например, предприятий, водоводов и иных сооружений на водных объектах), договоров (участия в долевом строительстве) и ограничений прав (сервитутов, ипотеки, аренды и др.).

В целом система государственного реестра прав и система государственного кадастрового учета зданий и сооружений во многом схожи. Обе они базируются на определенных информационных ресурсах, а именно (в первом случае) на Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними (во втором случае) на Государственном земельном кадастре зданий и сооружений. При чем эти два информационных ресурса содержат практически идентичную информацию и в то же время являются источником пополнения и уточнения за счет постоянного обмена информацией. Так, документы кадастрового учета необходимы для государственной регистрации прав на объекты, а содержащиеся в ЕГРП сведения об удаленных правах отдельных правообладателей, их ограничениях (ипотека), подлежат обязательному внесению в Государственный земельный кадастр зданий и сооружений. В связи с этим земельный кадастр и Государственный реестр прав должны взаимодействовать на постоянной основе.

Земельный кадастр представляет собой систему документированных данных о правовой системе земли в Республике Узбекистан, стоимости, местоположении и размерах земельных участков, а также объектов недвижимости, тесно связанных с земельными участками. Земельный кадастр также содержит информацию о правообладателях земельных участков.

4.3. Законодательство о государственной регистрации прав на здания и сооружений

Закон «О государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения» принят Законодательной палатой 21 июня 2022 г. и одобрен Сенатом 7 октября 2022 г. «Земля, строение и состоит из закона «О государственной регистрации права на строения» и другие юридические документы.

Если международной конвенцией, участницей которой является Республика Узбекистан, установлены иные положения, чем те, которые предусмотрены Законом Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения», применяются правила международной конвенции.

Основными принципами государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения являются: законность; обязательная государственная регистрация прав на землю, здания и сооружения; приоритет зарегистрированных прав на землю, здания и сооружения; публикация сведений о правах на землю, здания и сооружения; сравнение; согласие.

Принцип законности. Государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения Конституция Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения» Республики Узбекистан Осуществляется в соответствии с требованиями закона и иных нормативно-правовых актов.

Принцип обязательной государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения. Земля, здания и сооружения, иные

имущественные права, а также возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.

Принцип приоритета прав на зарегистрированные земельные участки, здания и сооружения. Права, зарегистрированные первыми в органе регистрации прав на землю, здания и сооружения, имеют преимущественную силу.

Принцип доступа к информации о правах на землю, здания и сооружения. Результаты государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения являются общедоступными, за исключением сведений, составляющих государственную или иную охраняемую законом тайну.

Принципы сопоставимости и совместимости. Сведения, содержащиеся в Государственном реестре, должны быть сопоставимы и соответствовать сведениям, содержащимся в документах, представленных на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения.

Права и ограничения на землю, здания и сооружения должны быть зарегистрированы государством.

К ним относятся права собственности, права бессрочного пользования, права пожизненного наследуемого владения, права аренды, права субаренды, права земледелия, права непосредственного управления недвижимостью изданиями, права доверительного управления, права безвозмездного пользования, ренты, ипотеки и сервитуты;

Ограничение прав на земельные участки, здания и сооружения устанавливается (организуется) законодательством или уполномоченными государственными органами.

Регистрация прав на незавершенные здания, строения и сооружения не должна предшествовать регистрации прав на земельный участок, здания и сооружения, на которых они расположены.

Государственная регистрация прав на части зданий (квартир, комнат) не требуется до государственной регистрации прав на здание, в котором они расположены.

Государственная регистрация прав на все предприятие как недвижимый комплекс не может предшествовать государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, входящие в состав этого предприятия.

Регистрация перехода, ограничения или прекращения прав на земельный участок, здания или сооружения осуществляется до регистрации возникновения таких прав.

Государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения по решению комиссии по досудебному урегулированию споров, возникающих при государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, или по решению суда может быть аннулирована.

ГЛАВА 5. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

5.1. Ведение государственного реестра

Реестр недвижимого имущества представляет собой систематизацию сведений о недвижимом имуществе, правах на него и правообладателях в виде электронной базы данных.

Документы, регулирующие возникновение, переход, ограничение и прекращение прав на земельные участки, здания и сооружения, вступают в силу после внесения этих сведений о недвижимом имуществе в Государственный реестр.

В государственный реестр вносятся следующие сведения: номер заказа в государственном реестре; наименование и номер налогоплательщика юридического лица, имеющего право на земельный участок, здание или сооружение; или фамилия, имя, отчество, личный номер, доля правообладателя; кадастровый номер, площадь, местонахождение, вид права, кадастровая стоимость, право на земельный участок, цель использования земельного участка; ограничение прав на земельные участки; сервитуты; перечень типов и количества зданий, сооружений и многолетних насаждений; кадастровые номера, площади, виды прав и кадастровая стоимость зданий и сооружений; документы, определяющие права на здания, сооружения и многолетние насаждения; ограничение прав на здания, сооружения и многолетние насаждения; информация об ипотеке; как совокупность активов для целей предпринимательской деятельности, все виды имущества предприятия, в том числе земельные участки, здания, строения и оборудование.

Ведение Национального реестра осуществляется в электронном виде и на государственных языках.

Хранение информации в национальных регистрах Информация, содержащаяся в национальных регистрах, и изменения к ней хранятся в национальных регистрах постоянно и не могут быть уничтожены или изъяты.

Национальный реестр хранится в центре обработки данных регистрирующего органа.

Работа с национальным реестром прав на землю, здания и сооружения представляет собой набор электронных данных о национальном реестре прав на землю, здания и сооружения.

Регистрационное дело открывается в электронной информационной системе при первой государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения и закрывается после завершения государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения.

Регистрационные файлы имеют уникальные номера.

Регистрационный файл содержит список документов. Список располагается в порядке следования записей.

Документы, находящиеся в регистрационном деле, не могут быть изъяты. Регистрация осуществляется в электронном виде на государственном языке.

Инициативы правообладателей или регистраторов по исправлению ошибок в Государственном реестре прав на земельные участки, здания и сооружения на основании изменений, не приводящих к возникновению, переходу, ограничению или прекращению прав, и изменения, вносимые в Государственный реестр прав на земельные участки, здания и сооружения изменения, вносимые в государственный реестр прав на земельные участки, здания и сооружения;

Правоприменительные или судебные решения на основании изменений, не приводящих к возникновению, переходу, ограничению или прекращению прав; ограничение, переход или прекращение прав в Государственном реестре прав на земельные участки, здания и сооружения, либо исправление ошибок, приводящих к нарушению прав заинтересованных лиц или возникновению прав на земельные участки, здания и сооружения;

Соответствующие справки государственных органов и организаций об установлении право обладателей, изменении наименований географических объектов, порядковых номеров зданий и сооружений и сопроводительная документация к ним;

Сведения о государственных органах, регистрирующих слияния, присоединения, выделения, преобразования, ликвидации, изменения организационно-правовой формы юридических лиц (сведения о ликвидации включают акции на момент ликвидации и сопровождаются списком их учредителей).

Если изменение касается внесения изменений в документ, на основании которого осуществляется государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения, то к регистрационному делу должна быть приложена электронная копия этого документа.

Исправление регистратором ошибок, исправление технических ошибок и замена выданного регистратором документа с такими ошибками осуществляются бесплатно.

Изменения, внесенные в государственный реестр, аннулируются по решению Комиссии или суда. Изменения, внесенные в Государственный реестр в результате исправления технических ошибок, аннулируются решением Комиссии или суда.

Аннулирование записей в Государственном реестре и/или признание судом недействительными документов, подтверждающих права на земельные участки, здания и сооружения, является основанием для аннулирования правовых последствий прав на зарегистрированные земельные участки, здания и сооружения.

При аннулировании любой другой записи в Государственном реестре предыдущая запись сохраняет силу.

Уведомить регистрационную комиссию или суд, а также правообладателя или его представителя об аннулировании указанной записи в

Государственном реестре в течение трех рабочих дней со дня аннулирования указанной записи в Государственном реестре.

Регистрирующий орган обязан предоставить сведения о государственной регистрации отдельных прав на земельные участки, здания и сооружения любому лицу только после установления личности заинтересованного лица. Такая информация предоставляется в виде выписки из реестра.

Копии документов заявления о праве, в которых осуществляется государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения, могут быть выданы только правообладателю и (или) его представителю. Представление этих документов другим лицам допускается только в случаях, предусмотренных законом.

Копии документов, содержащих государственную или иную охраняемую законом тайну, предоставляются в установленном законодательством порядке.

Информация или сведения о причинах отказа в предоставлении информации, если иное не предусмотрено законодательством, в двухдневный срок со дня получения заявления о предоставлении информации или письменного запроса представляются в течение суток. В случае отказа в предоставлении информации плата за предоставление информации подлежит возврату в установленном законодательством порядке.

Передача данных в Национальный реестр может осуществляться также с помощью средств удаленного доступа.

Непредоставление информации или документации, которые должны были быть предоставлены, или предоставление недостоверной информации влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством.

Регистратор регистрирует предоставленную информацию. По запросу или по требованию правообладателя регистрирующий орган предоставляет информацию о лицах и органах, получивших информацию о недвижимом имуществе, принадлежащем правообладателю.

Выписки из реестра должны содержать следующую информацию:

Общие сведения о недвижимом имуществе

Фамилия, имя и отчество правообладателя (физического лица), наименование и номер налогоплательщика правообладателя (юридического лица) и размер доли каждого правообладателя в имуществе;

Перечень прав и ограничений на землю, здания и сооружения; срок действия прав и ограничений; сведения о правообладателях и лицах, заинтересованных в установлении ограничений; фамилии, имена и отчества физических лиц; наименование и номер налогоплательщика юридического лица; размер задолженности, обеспеченной ипотекой, или порядок и условия ее определения;

Заводской номер, дата и время выдачи выписки из Государственного реестра.

Выписка из Государственного реестра может содержать и другие сведения о движимом имуществе, определяемые специально уполномоченными государственными органами.

5.2. Основания государственной регистрации права на земельные участки

Вид прав на земельный участок определяется документом о передаче (продаже) земельного участка.

Если в документе о передаче (продаже) земельного участка, принятом до 1 августа 2021 года, не указан вид прав на земельный участок, то признаются и подлежат государственной регистрации следующие права:

право пожизненного наследуемого владения земельными участками, используемыми для строительства и благоустройства частных жилых домов, ведения сельского хозяйства, коллективного садоводства и виноградарства;

право бессрочного пользования земельными участками, используемыми для строительства зданий и сооружений;

право аренды земельных участков для сельскохозяйственного и лесохозяйственного использования.

Документы, определяющие права на земельные участки, принятые после 1 августа 2021 г:

Решения хокимиятов областей и города Ташкента о предоставлении земельных участков в постоянное пользование для государственных и общественных нужд; решения хокимиятов областей и города Ташкента о предоставлении земельных участков в постоянное пользование для государственных и общественных нужд; решения хокимиятов областей и города Ташкента о предоставлении земельных участков в постоянное пользование для государственной регистрации права постоянного пользования земельными участками. Решения областных и городских органов власти о предоставлении на праве постоянного пользования (для некоммерческих целей) земельных участков с домами и земельных участков, прилегающих к домам;

Для регистрации права собственности на землю требуется государственная гарантия, выдаваемая государственным органом, осуществляющим контроль за зданиями и сооружениями в стране;

Для регистрации права ренты на землю требуется договор аренды.

Документами, определяющими право собственности на землю, являются документы, принятые 1 июля 1998 года и 1 августа 2021 года:

Для государственной регистрации права собственности на земельные участки, переходящие по наследству, требуется решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, нотариально заверенное свидетельство о праве на наследство и государственная гарантия, выданная хокимом района (города) на основании приобретения прав путем аукциона;

В случае государственной регистрации постоянного права собственности, постоянного права пользования и временного права пользования (временного права пользования) земельными участками-

решения местных органов государственной власти о предоставлении земельных участков отдельным юридическим и физическим лицам, принятые в пределах их полномочий, электронные торги на электронных торговых площадках по результатам;

При государственной регистрации права пользования земельным участком - государственная гарантия, выданная государственным органом, обладающим полномочиями по контролю за зданиями и сооружениями на территории государства;

Для регистрации права собственности на земельные участки - договоры а ренты.

Основанием для государственной регистрации граждан Республики Узбекистан по наследованию земельных участков, приобретенных в период действия Закона Республики Узбекистан "О земле", являются следующие документы, утвержденные Государственным архивом:

Постановление хакима города (района) о выделении земельных участков из земель города (района) для строительства индивидуального жилья и обслуживания жилья гражданам Республики Узбекистан;

Городские поселения и поселки (села) для индивидуального строительства жилья, жилищно-коммунального хозяйства гражданам Республики Узбекистан, не расположенные на территории бывших колхозов, бывших совхозов и других агролесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, земельные участки из земель городских поселений и поселков (сел) на праве пожизненного наследуемого владения Решение о предоставлении земельных участков гражданам Республики Узбекистан, автономным учреждениям граждан Республики Узбекистан и автономным учреждениям граждан Республики Узбекистан в собственность на праве пожизненного наследуемого владения.

Решение Автономной организации жителей аула "Аулус" о предоставлении в собственность земельных участков, передаваемых в

пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Узбекистан для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности.

Основанием для государственной регистрации права собственности граждан Республики Узбекистан на земельные участки, приобретенные в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан, являются следующие документы, утвержденные Государственным реестром:

Решение Государственного реестра о пожизненном наследуемом владении гражданами Республики Узбекистан земельными участками, приобретенными в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан;

Решение об утверждении Государственного реестра о пожизненном наследуемом владении гражданами Республики Узбекистан земельными участками, приобретенными в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан земельными участками, приобретенными в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан земельными участками, приобретенными в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан земельными участками, приобретенными в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан утверждение в Государственном реестре пожизненного наследуемого владения гражданами земельных участков, приобретенных в период действия Земельного кодекса Республики Узбекистан.

При регистрации перехода права собственности на здания, сооружения и другие земельные участки, здания и сооружения к другому лицу вместе с этими объектами переходят право пожизненного наследуемого владения, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования земельными участками, занятыми этими объектами, право аренды и права, необходимые для использования этих объектов.

Если продавец является собственником продаваемого земельного участка, то в случае с земельными участками, на которых расположены здания или сооружения, покупателю передаются права собственности или аренды на

соответствующую часть земельного участка либо иные права, предусмотренные договором.

К документам, определяющим переход права собственности на приватизированные земельные участки к другим лицам, относятся следующие

Договор купли-продажи приватизированного очищенного земельного участка (нотариально заверенный);

Договор дарения приватизированных расчищенных земель (нотариальный акт);

Договор мены приватизированных расчищенных земельных участков (нотариально заверенный);

Нотариально удостоверенные договоры аренды, предусматривающие передачу приватизированных расчищенных земельных участков в собственность другой стороне с условием внесения арендной платы.

Нотариально удостоверенные свидетельства о праве на наследство на приватизированные расчищенные земельные участки и о праве общей собственности на приватизированные расчищенные земельные участки

Договор о передаче приватизированных земельных участков и зданий/сооружений на них в корпоративную долю в юридическом фонде (капитал учреждения) (нотариально заверенный в случае жилищных фондов);

Договор о возврате приватизированных земельных участков и находящихся на них зданий/сооружений учредителю (нотариально заверенный в случае жилищного фонда);

Выписки о результатах торгов по исполнению судебных решений и решений иных органов о продаже (приватизации) свободных земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц;

Решения суда, постановления государственного исполнителя или заверенные государственным исполнителем документы о передаче приватизированных свободных земельных участков между должником и взыскателем.

Документами, определяющими прекращение прав на земельные участки, являются:

документы, определяющие прекращение прав на земельный участок: решения местных и Ташкентского городского народного депутата об изъятии земельного участка в связи с общественной необходимостью или решения местного и Ташкентского городского хакимията об изъятии земельного участка;

в отношении неосвоенных земель - сведения о прекращении деятельности юридического лица государственным органом, зарегистрировавшим юридическое лицо;

документы о переходе прав на земельный участок в связи с передачей дома другому лицу;

иные документы, предусмотренные законодательством.

Прекращение прав на земельный участок осуществляется путем внесения соответствующей записи в Государственный реестр с указанием наименования и реквизитов документа о прекращении прав.

В связи с аннулированием прав на земельные участки документы государственного реестра прав на эти земельные участки, ранее выданные юридическим и физическим лицам, признаются недействительными.

Действие настоящей статьи не распространяется на земельные участки, находящиеся в собственности.

Основанием для регистрации права собственности на здания и сооружения и перехода права собственности к другим лицам являются следующие документы:

1) при регистрации возникновения права собственности на здания и сооружения:

При государственной регистрации возникновения права собственности на здания и сооружения: разрешение или разрешение на пользование построенным (реконструируемым) зданием или сооружением;

Государственные гарантии, определяющие право собственности на приватизированные здания, сооружения и жилые дома.

Соглашение о разделе зданий и сооружений между собственниками.

Нотариально заверенные решения всех совладельцев о передаче части общего имущества жилищного комплекса другому лицу.

Решения суда или постановления государственных административных органов.

2) Для государственной регистрации в случае перехода права собственности на здания/сооружения к другим лицам

Нотариально заверенные договоры купли-продажи жилых домов;

Договоры купли-продажи зданий/сооружений, незаверенные нотариально;

Нотариально заверенные договоры купли-продажи зданий или сооружений; нотариально заверенные договоры купли-продажи зданий или сооружений;

Договоры купли-продажи зданий или сооружений, незаверенные нотариально; акты приема-передачи должны быть нотариально заверены;

нотариально удостоверенные договоры купли-продажи зданий или сооружений без нотариального удостоверения; договоры купли-продажи зданий или сооружений без нотариального удостоверения

Договоры купли-продажи предприятий (за исключением договоров купли-продажи предприятий, заключаемых на основе конкурса (торгов), определяемого компетентным государственным органом) и акты приема-передачи осмотра должны быть нотариально удостоверены; договоры купли-продажи зданий или сооружений, не заверенные нотариально;

Предоставить договор, подтверждающий полную оплату аренды (нотариально заверенный для жилых зданий);

Нотариальное удостоверение зданий, сооружений и жилых домов;

Нотариальный переход права собственности на жилой дом (квартиру) к другому лицу с условием пожизненного содержания; Нотариальный переход

права собственности на жилой дом (квартиру) к другому лицу с условием пожизненного содержания;

Нотариальный обмен зданий, сооружений и жилых домов;
Нотариальный обмен зданий, сооружений и жилых домов

Аннуитетные (нотариально удостоверенные) договоры, предусматривающие передачу жилого дома в собственность другому лицу с условием выплаты ренты.

Государственные гарантии права собственности на приватизированные здания, сооружения и жилые помещения, находящиеся в государственной собственности.

Нотариальные акты, подтверждающие наследственные и имущественные права на здания и сооружения, находящиеся в совместной собственности супругов

Договор о передаче зданий/сооружений в уставный фонд (в виде корпоративных акций) (нотариальный акт на проживание);

Договор о возврате доли учредителя в виде зданий/сооружений (нотариально заверенный для проживания);

Отчеты о результатах торгов имуществом в случаях, когда решения судов и иных органов вступили в законную силу; отчеты о результатах торгов имуществом в случаях, когда решения судов и иных органов вступили в законную силу.

Судебное решение, утвержденное государственным приставом-исполнителем, постановление государственного пристава-исполнителя или акт передачи зданий и сооружений от должника взыскателю.

Если изменение реестра происходит после передачи зданий и сооружений, то в качестве основания используются следующие документы:

Разрешение районного (городского) управления строительства на перевод жилого здания в нежилое;

Разрешение районного (городского) строительного бюро на перевод нежилого здания в жилое;

Разрешение районного (городского) строительного бюро на перевод нежилого здания в жилое. Основанием для государственной регистрации права собственности на здания и сооружения, построенные в период действия законодательства Социалистической Республики Узбекистан, являются следующие документы:

Документы, решения и распоряжения государственных органов о передаче зданий и сооружений в собственность другим лицам;

Договоры купли-продажи, мены, дарения, договоры о разделе недвижимого имущества, договоры о до родной передаче жилых помещений другим лицам, права на здания, земельные участки для строительства жилых домов, находящиеся в частной собственности, земельные участки для строительства частных жилых домов застройщиками для строительства жилых домов, супругами жилых домов;

Решение исполнительного комитета народных депутатов города/района об утверждении права собственности на здание (на основании имеющейся документации).

Свидетельства о наследовании и праве собственности на строения, находящиеся в совместной собственности; свидетельства о приобретении жилых строений на аукционе;

вступившие в законную силу судебные решения и приговоры, подтверждающие право собственности на здания и сооружения;

копии договоров о передаче движимого имущества в собственность других лиц.

Право аренды зданий и сооружений должно быть зарегистрировано государством на основании договора аренды.

К документам, определяющим права хозяйственного ведения и оперативного управления зданиями и сооружениями, относятся следующие

Решения государственных органов о создании государственных органов и предоставлении права управления или оперативного управления зданиями и сооружениями на правах;

Решения государственных органов или органов хозяйственного управления о передаче зданий и сооружений государственным предприятиям и учреждениям;

Решение учредителя о передаче зданий и сооружений учреждению, созданному учредителем;

Под объектами незавершенного строительства понимаются здания и сооружения на выделенных земельных участках, строительство которых начато в соответствии с утвержденной проектной документацией, но не завершено в установленные сроки, либо строительство (реконструкция) завершено, но использование (лицензия) объекта строительства (реконструкции) не принято в соответствии с проектной документацией. К ним относятся.

Государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом при подтверждении соответствующим органом по проектированию факта начала его строительства. В этом случае основанием для получения разрешения на начало строительства является завершение строительства фундаментов и стен первого этажа здания или сооружения.

После государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект строительства, регистрация права на осуществляемое строительство подтверждает начало строительства этого объекта в соответствии с градостроительным проектом, утвержденным в соответствии с Законом о градостроительной деятельности, которое осуществляется на основании заявления органа проектирования.

В соответствии с условиями электронной системы инвестиционных обязательств, не подлежат государственной регистрации объекты незавершенного строительства, расположенные на выкупаемых земельных участках, и объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, занятых без разрешения.

Документы, определяющие прекращение права собственности и иных вещных прав на здания и сооружения

К документам, определяющим прекращение права собственности на здания и сооружения и иных имущественных прав, относятся:

Свидетельство о ликвидации юридического лица, выданное государственным органом, зарегистрировавшим юридическое лицо (к данному свидетельству должен быть приложен перечень акций учредителя на момент ликвидации юридического лица);

Решение народных депутатов и Кабинета Министров Республики Узбекистан и города Ташкента об изъятии земельных участков или их частей в связи с общественными нуждами;

Нотариальное удостоверение сделок купли-продажи, дарения, мены или передачи зданий, сооружений и жилых домов другим лицам на условиях аренды;

Решения собственника или органа, осуществляющего управление зданием или сооружением (в случае с землей, находящейся в частной собственности, акт о сносе зданий и сооружений, составленный с участием представителя регистрирующего органа);

документы, подтверждающие разрушение зданий/сооружений в результате стихийных бедствий или техногенных катастроф.

Судебные решения, заверенные государственным исполнителем; постановления государственного исполнителя; акты передачи зданий и сооружений между арбитражным управляющим и должником.

Государственная регистрация права собственности на многолетние насаждения

Основанием для государственной регистрации права собственности на саженцы многолетних растений являются следующие документы.

1) Государственная регистрация возникновения права собственности на саженцы многолетних растений; Государственная регистрация использования саженцев многолетних растений:

Документы органов управления сельским хозяйством о приемке саженцев многолетних насаждений.

2) Акт ликвидационной комиссии о продаже садов и виноградников(плантаций)сельскохозяйственных кооперативов гражданам для создания плантаций и договор между хакимом города, район и арендатором;

Договор между хакимом города, район и арендатором о долгосрочной аренде земельных участков для создания садоводческих, виноградарских и селекционных хозяйств.

Дополнительное соглашение о долгосрочной аренде земельных участков на праве многолетних насаждений

1) Договор между Департаментом государственного лесного хозяйства и арендатором об аренде земель лесного фонда;

2) Для государственной регистрации перехода права собственности на саженцы многолетних растений к другим лицам.

Нотариальный акт о купле-продаже саженцев многолетних растений;
Нотариальный акт о купле-продаже саженцев многолетних растений;

Нотариальные акты договоров аренды многолетних насаждений, справки о полной оплате аренды.

Нотариальный акт договора дарения многолетних насаждений

Нотариальный акт о заключении договора мены имущества

Нотариально заверенные свидетельства о праве на наследство и соответствующие свидетельства о праве собственности на многолетние насаждения, находящиеся в совместной собственности мужа и жены

Протоколы о результатах конкурсов по конверсии недвижимого имущества для исполнения судебных решений и решений других органов

Судебные решения, утвержденные государственным административным органом, решения государственного административного органа или документы, связанные с передачей многолетних насаждений между должниками.

Государственной регистрации права собственности не подлежат следующие саженцы многолетних растений саженцы многолетних растений, высаженные на земельных участках, права на которые не оформлены (за исключением саженцев многолетних растений, высаженных на арендованных землях Лесного фонда)

Саженцы питомников;

Саженцы многолетних растений, неучтенные на балансе юридического лица;

Саженцы многолетних растений, использование которых не определено;

Многолетние кустарники и плодовые деревья;

Саженцы лесных и многолетних растений, находящиеся на балансе Лесхозов и других государственных предприятий, учреждений и лесохозяйственных организаций;

Многолетние насаждения научных учреждений.

Многолетние растения, высаженные на земле исследовательской организации. Многолетние саженцы, высаженные на земле организации с целью благоустройства поселения, включая озеленение;

Многолетние саженцы, высаженные на земле, находящейся в долгосрочной аренде, без разрешения землевладельца.

5.3. Действия по государственной регистрации прав на земельные участки, зданий и сооружений

Государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения осуществляется в соответствии со следующими этапами

Прием заявлений, поданных на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения, и документов, подтверждающих право

определение соответствия документов, представляемых для государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, требованиям настоящего Закона;

Государственная регистрация или отказ в государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения

Согласие на государственную регистрацию прав на земельный участок, здания и сооружения.

В случае реализации недвижимого имущества, принадлежащего иностранному юридическому или физическому лицу, государственная регистрация прав на соответствующие земельные участки, здания и сооружения, налога на прибыль юридическим лицом или движимого имущества физическим лицом осуществляется после уплаты подоходный налог с физических лиц с выручки от реализации недвижимого имущества, за исключением случаев реализации недвижимого имущества юридическому лицу, зарегистрированному в Республике Узбекистан.

Документы, представляемые для регистрации прав на землю, здания и сооружения, и их общие требования

Для регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения необходимо представить следующие документы:

форма заявки

документы, содержащие идентификационную информацию; документы, подтверждающие полномочия уполномоченных представителей и

должностных лиц; (или) документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего документ о сделке;

документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения.

Документы, представляемые для государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, не должны содержать вычеркнутых записей, неотредактированных изменений и серьезных повреждений, содержание которых не может быть однозначно истолковано.

Иностранные юридические документы, созданные за пределами Республики Узбекистан, должны быть легализованы или апостилированы и переведены на государственный язык Республики Узбекистан (точность перевода или подлинность подписи переводчика должны быть нотариально удостоверены), если иное не предусмотрено законодательством Республики Узбекистан.

Порядок приема документов, представляемых на государственную регистрацию прав на землю, здания и сооружения

Документы для государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения подаются в регистрирующий орган, в том числе через посредников с использованием информационно-коммуникационной системы.

Оригиналы документов, представляемых заявителем на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения, направляются в регистрирующий орган после заверения посредником электронной цифровой подписью.

Регистрирующий орган отказывает в приеме документов, представленных на государственную регистрацию, если

заявление подписано неуполномоченным лицом;

документы представлены не уполномоченным лицом или не в установленном порядке;

при отсутствии документов, подтверждающих права, на основании которых осуществляется государственная регистрация прав на землю, здания и сооружения;

если представлены документы, содержащие недостоверную информацию или информацию, несоответствующую данным государственной регистрации (за исключением технических ошибок);

если информация, направленная посредником, не соответствует правоустанавливающим документам;

если информация, присланная посредником, не соответствует правоустанавливающему документу; если информация, присланная посредником, не соответствует правоустанавливающему документу;

государственная регистрация прав на земельные участки, здания или сооружения, указанные в заявлении, запрещена законом.

Если регистратор не принимает документы, представленные на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения, он обязан вернуть их посреднику с указанием причин непринятия.

Если регистратор принимает документы, представленные на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения, то дальнейшие действия по государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения осуществляются этим регистратором.

Если регистратор не справляется со своими обязанностями, он может быть заменен по решению руководителя регистрирующего органа.

*Сроки государственной регистрации прав на землю, здания и
сооружения*

Действия по государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения осуществляются в течение двух рабочих дней с даты поступления соответствующих документов в регистрирующий орган.

Этот срок исчисляется с даты поступления заявления в регистрирующий орган или, если вместе с заявлением не были представлены необходимые документы, с даты представления необходимых документов.

В случае неполного представления документов или необходимости представления дополнительных документов государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения может быть приостановлена на три рабочих дня. В этом случае регистратор в течение одного рабочего дня информирует посредника и/или заявителя о приостановлении государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения.

Отказ в регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения

Регистратор отказывает в государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения в следующих случаях:

наличие оснований для отказа в приеме документа; или
результат проверки характеристик объекта недвижимости на основании сведений, имеющихся при проведении кадастрового учета земельного участка;

площадь (объем) объекта недвижимости, указанная в реестре недвижимости, превышает площадь (объем), указанную в документе о праве собственности;

если государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения нарушает законные права других лиц, включенных в государственный реестр;

если существует запрет или ограничение на распоряжение недвижимым имуществом, зданиями и сооружениями, внесенными в реестр собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, когда в государственный реестр вносится заявление о совершении сделки или переходе прав;

невозможность государственной регистрации одного и того же имущества, сделки, права или ограничения прав, а также одновременной регистрации у разных заявителей в случае принятия заявления. Отказ по таким основаниям допустим только при отсутствии иных оснований для отказа;

на такой земельный участок, здание или сооружение при наличии судебного документа или слушания в регистрирующем органе, подтверждающего наличие спора;

если земельный участок, здание или сооружение были конфискованы судом или другим компетентным органом (должностным лицом);

в представленных документах содержатся противоречивые или искаженные сведения; или

если в отношении движимого имущества не составлена кадастровая карта и если кадастровая карта отсутствует;

если в регистрирующем органе имеются документы, связанные с изъятием земельных участков, зданий или сооружений;

если права на земельный участок приостановлены;

документы, не подтверждающие возникновение прав.

Право на земельный участок, здание или сооружение не переходит к юридическому лицу, зарегистрированному в Республике Узбекистан, за исключением случая продажи недвижимого имущества, земельного участка, здания или сооружения, принадлежащего иностранному юридическому или физическому лицу, юридическому лицу, зарегистрированному в Республике Узбекистан;

Порядок государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения предусмотрен статьей 11 Закона;

В случае государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения.

В случае государственной регистрации прав на строящиеся здания проект не утвержден органом строительного надзора и не представлены заключения проектной организации о начале строительства объекта;

Если регистратор приостанавливает государственную регистрацию прав на землю, здания и сооружения, если недостатки в представленных документах не устранены в течение трех рабочих дней;

не уплачены сборы за государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения.

При рассмотрении измененных документов отказ в государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения по новым основаниям, ранее не указанным в уведомлении об отказе в государственной регистрации, не допускается, за исключением случаев запрещения или наложения ареста на движимое имущество уполномоченным тело.

Не допускается отказ в государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения по иным основаниям, чем указанные выше.

Регистратор в течение одного рабочего дня уведомляет посредника об отказе в государственной регистрации с указанием причин отказа и порядка обжалования отказа.

*Предоставления подтверждения Государственной регистрации прав
на недвижимость*

Подтверждение государственной регистрации возникновения, перехода, ограничения и прекращения прав на землю, здания и сооружения осуществляется путем выдачи выписки из Государственного реестра.

При регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения в Государственном реестре на основании вступившего в законную силу решения суда или решения компетентного государственного органа,

поступившего в регистрирующий орган, заинтересованным лицам направляется уведомление и выписка из Государственного реестра.

Регистрационная территория - это конкретная административно-территориальная единица Республики Узбекистан, на которой Регистратор и его территориальное управление осуществляют государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения.

Документы, представленные на государственную регистрацию прав на земельные участки, здания и сооружения, расположенные на двух и более регистрационных территориях, принимаются Главным регистратором.

Дальнейшие действия по государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения осуществляются регистратором на основании письменных указаний регистратора.

Внесение изменений в Государственный реестр в связи с решением проблем, связанных с административно-территориальным устройством Республики Узбекистан

При изменении местонахождения недвижимого имущества в связи с установлением, прекращением или изменением границ административно-территориальных единиц Республики Узбекистан Законодательная палата и Сенат Олий Мажлиса Республики Узбекистан или Жо калги Совета Республики Узбекистан решением Областного Собрания народных депутатов Каракалпакской области Республики Узбекистан в Государственный реестр вносятся следующие изменения:

В связи с решением вопросов, связанных с административно-территориальным устройством Республики Узбекистан, изменения в Государственный реестр вносятся безвозмездно без заявления правообладателя.

Меры по государственной регистрации прав предприятий

Государственная регистрация прав на предприятие как на недвижимый комплекс осуществляется регистратором.

Если объекты недвижимости или права собственности на них входят в состав предприятия недвижимого комплекса, земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, то государственная регистрация перехода прав на предприятие недвижимого комплекса к другому лицу, прав на объект недвижимости, отдельное строение, здание или отдельную часть здания для целей парковки транспортных средств ("парковочные места") является основанием для государственной регистрации.

В связи с изъятием имущества или имущественных прав у предприятия как имущественного комплекса составляется акт технической инвентаризации. По результатам технической инвентаризации составляется кадастровая карта объекта недвижимости.

В соответствии с письменными указаниями регистратора о государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения, созданные в результате деятельности регистратора, земельные участки, здания и сооружения регистрируются в качестве прав на предприятие как объекты недвижимого имущества.

Моментом государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения являются дата и время получения регистратором документов, представленных на государственную регистрацию.

Порядок государственной регистрации возникновения, перехода к другим лицам, ограничения и прекращения прав недвижимости

Основаниями для регистрации в реестре возникновения, перехода, ограничения и прекращения прав на землю, здания и сооружения являются сделки, регулируемые законом (договоры);

сделки, не урегулированные законодательством, но не противоречащие ему (договоры);

Основанием для государственной регистрации создания, передачи, ограничения и обесценивания земли, зданий и сооружений являются документы государственных органов, в том числе решения органов местного самоуправления, установленные законом;

Акты о результатах открытых конкурсов (аукционов) недвижимого имущества, переданного в государственную собственность и реализованного на открытых конкурсах (аукционах);

Иные акты граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц возникновения, переходе, ограничении и прекращении их прав на землю, здания и сооружения.

Основаниями для государственной регистрации ограниченных прав на землю, здания и сооружения являются

Судебные решения, имеющие юридическую силу, подтверждающие или прекращающие ограничения прав на землю, здания и сооружения; - судебные решения о передаче движимого имущества другим лицам, документы органа государственного управления

судебные решения о передаче движимого имущества другому лицу, документы органа государственного управления

Уведомление о наложении ареста на движимое имущество

Уведомление о запрете передачи движимого имущества

Договоры об ипотеке

Распоряжения правительства, не имеющие властного характера

События, связанные с ограничением прав на землю, здания и сооружения.

Правообладатели уведомляются регистрирующим органом об ограничении их прав на землю, здания и сооружения при государственной регистрации.

Основаниями для регистрации прекращения прав на землю, здания и сооружения являются:

Решение (документ) суда, влекущее юридические последствия прекращения прав на землю, здания и сооружения.

Судебные решения о передаче движимого имущества другому лицу, документы органов государственного управления;

События, связанные с прекращением прав на земельные участки, здания и сооружения.

Не подлежат государственной регистрации права на земельные участки, занятые без разрешения или без право устанавливающих документов, а также права на самовольно возведенные здания и сооружения (в том числе временные сооружения, возведенные для использования при строительстве).

Основанием для регистрации установления сервитута является договор или решение суда, предусматривающее установление сервитута на земельный участок.

В документе, регистрирующем установление сервитута, идентифицируется земельный участок, определяются границы и, если они установлены, указывается срок действия и размер платы. Государственная регистрация возникновения общих прав на земельные участки, здания и сооружения производится на имя собственника имущества по заявлению одного из участников совместной собственности в доле, выделенной в собственность, если иное не предусмотрено законом.

Если участники совместной собственности на основании взаимного соглашения устанавливают порядок пользования отдельными частями зданий и сооружений, находящимися в общей собственности, в соответствии со своими интересами, то такое соглашение подлежит регистрации по заявлению участника.

Государственная регистрация взаимосвязанных прав; ограничения этих прав на земельные участки, здания и сооружения

Если права и их ограничения взаимосвязаны по закону (передача и возникновение права собственности на здание или сооружение другому лицу; передача, перемещение, ограничение и ликвидация прав на земельный участок, владение, управление или оперативное управление другому лицу; отмена права ренты и субаренды как предприятия или комплекса с земельным участком; договоры купли-продажи недвижимости (условия последующей передачи прав собственности другим лицам на основании))

При передаче ренты из Государственного реестра в Государственный реестр вносятся сведения о получателе ренты, плательщике ренты, размере ренты или порядке и условиях ее определения.

При государственной регистрации опеки над движимыми зданиями и сооружениями в государственный реестр вносятся сведения о движимом имуществе, переданном опекуну, сроке опеки, собственнике, имени и других условиях опекуна, полномочиях опекуна по управлению.

Тот факт, что движимое имущество передано в доверительное управление, не означает, что право собственности на землю, здания и сооружения переходит к опекуну.

В соответствии с законом о создании или снятии запретов на землю, здания и сооружения один случай регистрируется в течение 24 часов с момента поступления в регистрирующий орган документа о создании или снятии запретов на землю, здания и сооружения, направленного уполномоченным должностным лицом.

Запреты, наложенные на земельные участки, здания и сооружения, снимаются по решению должностного лица или суда, уполномоченного на их наложение.

Государственная регистрация прав на раздел недвижимого имущества

Раздел недвижимого имущества осуществляется на основании заявления собственника или решения суда.

Земельные участки, здания и сооружения, находящиеся в общей собственности, делятся по взаимному согласию собственников (участников).

Возникновение или прекращение прав на земельный участок, здания и сооружения путем раздела подтверждается соглашением или решением суда. При разделе движимого имущества на земельный участок, здания и сооружения составляются картотека движимого имущества и паспорт земельного участка.

Раздел движимого имущества осуществляется в соответствии с законодательством.

При разделе любого вида недвижимого имущества создаются два и более однотипных объекта недвижимого имущества.

После раздела движимого имущества этот реестр недвижимого имущества закрывается и открывается новый реестр вновь созданных земельных участков, зданий и сооружений.

При разделе движимого имущества права и ограничения на соответствующие земельные участки, здания и сооружения переходят к вновь созданному движимому имуществу.

Переход прав и их ограничений при разделе движимого имущества осуществляется путем регистрации отмены этих прав и ограничений в отношении подлежащего разделу движимого имущества и возникновения этих прав и ограничений в отношении вновь созданного движимого имущества.

Раздел совместно нажитого имущества осуществляется на основании договоров, имущественных или судебных решений.

Жилые дома и строящиеся здания не подлежат разделу.

Объединение объектов недвижимости и государственная регистрация прав

Закрепление движимого имущества осуществляется на основании решения собственников движимого имущества, соглашения между собственниками, решения органа государственного управления или решения суда.

Документы об объединении движимого имущества являются основанием для прекращения существования объединенного движимого имущества и создания нового движимого имущества.

Слияние движимого имущества возможно только в отношении идентичного движимого имущества, находящегося в прямой зависимости друг от друга и обладающего идентичными правами. Слияние зданий и сооружений возможно, если в результате строительных работ было построено одно здание или сооружение.

При слиянии двух или более объектов недвижимости они образуют один объект недвижимости одного вида.

При объединении недвижимого имущества объединяемое недвижимое имущество прекращает свое существование.

При объединении недвижимого имущества реестры этих объектов закрываются и открывается новый реестр на вновь образованные земельные участки, здания и сооружения.

При объединении движимого имущества к образованному движимому имуществу переходят существующие права и ограничения прав объединенного движимого имущества.

Передача существующих прав и ограничений на земельные участки, здания и застроенные территории, их отмена в отношении консолидированного недвижимого имущества и возникновение в отношении вновь образуемого недвижимого имущества осуществляется Государственным реестром следующим образом.

Здания, строения, сооружения, отдельные строительные площадки и автостоянки объединяются с согласия всех собственников.

Коммунальное жилье и строящиеся здания не подлежат закреплению.

При прекращении временных правил и ограничений государственная регистрация прекращения этих прав не производится, за исключением случаев, предусмотренных правом доверительного управления зданиями и сооружениями, имеющими движимое имущество, и иным законодательством.

Если договором доверительного управления зданиями и сооружениями с движимым имуществом не предусмотрен отказ от прав доверительного управления зданиями и сооружениями с движимым имуществом, права доверительного управления зданиями и сооружениями с движимым имуществом регулируются договором доверительного управления. Право доверительного управления движимыми зданиями и сооружениями прекращается с момента его утраты.

5.4. Порядок государственной регистрации ипотечных кредитов

Договоры об ипотеке подлежат нотариальному удостоверению (за исключением договоров об ипотеке при приобретении недвижимости на первичном рынке) и требуют государственной регистрации.

Ипотечные договоры являются основанием для регистрации ипотеки по договору.

Кредитные договоры являются основанием для регистрации ипотеки по закону.

Запись о регистрации ипотеки вносится в реестр.

При регистрации ипотеки нотариус или банк должен представить в регистрирующий орган заявление о регистрации ипотеки, договор об ипотеке, кредитный договор или электронную копию кредитного договора.

Если иное не предусмотрено Законом Республики Узбекистан "Об ипотеке", при государственной регистрации ипотеки в Государственный

реестр вносится сумма долга, обеспеченного ипотекой, либо порядок, условия и положения ее определения.

Закладная регистрируется в Государственном реестре в течение одного рабочего дня со дня получения документов регистратором.

После государственной регистрации закладной в Государственный реестр вносится соответствующая запись.

При наличии соглашения между залогодателем и залого держателем о ремонте или замене заложенного или поврежденного имущества изменения в реестр вносятся на основании этого соглашения.

В соответствии с законом регистрация ипотеки производится одновременно с регистрацией права собственности залогодержателя, если законом не предусмотрено иное.

В соответствии с законодательством регистрация ипотеки осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты регистрационного сбора.

Запись о регистрации создания ипотек и малоценного недвижимого имущества включает в себя все предыдущие записи о регистрации ипотеки на это же имущество.

Регистрация ипотек и небольшой стоимости должна быть произведена при переходе права залога или иного права собственности на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу в порядке универсального правопреемства или в результате безвозмездной или возмездной передачи этого имущества. Это должно иметь место в момент передачи имущества любому лицу. При несоблюдении этого требования изменение ипотечного обязательства признается не действительным.

Помимо регистрации создания закладной, регистратор обязан:
вносит в реестр сведений о зарегистрированных вопросах, связанных с ипотекой, дату и порядковый номер регистрации договора об ипотеке и документы, подтверждающие права нового собственника объекта

недвижимого имущества (например, договор купли-продажи, свидетельство о дарении или наследовании);

замена в установленном порядке предыдущей записи об ограничении прав первоначального залогодателя (установление условий) в соответствующей графе реестра с учетом новой записи об ипотеке.

Если договором залога предусмотрено подтверждение прав залогодателя закладной, то об этом делается соответствующая запись в реестре. Одновременно в Государственный реестр вносятся сведения о выдаче закладной и дате выдачи закладной регистрирующим органом первоначальному залогодателю.

При изменении содержания закладной владелец закладной должен обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации новой закладной.

Регистрирующий орган вносит запись о государственной регистрации сделки об изменении содержания закладной в государственный реестр.

Подлинник сделки об изменении содержания закладной, являющийся неотъемлемой частью закладной, приобщается к закладной и подшивается к ней.

Законный владелец закладной имеет право потребовать от регистрирующего органа в установленном порядке регистрации в качестве залогодержателя.

Государственная регистрация обладателя права залога осуществляется в течение одного рабочего дня на основании: передачи права залога другому лицу в установленном порядке и закладной;

Государственная регистрация обладателя прав по закладной осуществляется в течение одного рабочего дня на основании: передачи прав по закладной другому лицу в установленном порядке и закладной;

документов, подтверждающих переход прав по закладной к другому лицу в результате реорганизации или наследования юридического лица;

судебные решения о признании прав заявителя на закладную;

Государственная регистрация правообладателя закладной осуществляется путем внесения в Государственный реестр записи о новом правообладателе закладной. Предыдущая запись в Государственном реестре аннулируется в установленном порядке.

Для подтверждения внесения в Государственный реестр регистрационной записи о закладной на основании заявления владелец закладной может официально оформить выписку из Государственного реестра. В этом случае выписка должна содержать полную информацию о новом залогодержателе (новом законном владельце закладной), включая запись "законный владелец закладной" при отражении ограничений прав (условий), зарегистрированных после отметки о закладной.

5.5. Регулирование спорных вопросов

Создание комиссий для выяснения споров

В соответствии с приказом Управления регистрации для разрешения споров, связанных с государственной регистрацией прав на землю, здания и сооружения, в судебном порядке должна быть создана комиссия в составе не менее пяти человек. Количество членов комиссии должно быть нечетным.

Состав комиссии определяется по согласованию с руководителями областных управлений регистрирующего органа, Министерства строительства Республики Каракалпакстан, главных строительных управлений областей Республики Каракалпакстан и г.Ташкента, областных и республиканских налоговых управлений г.Ташкента. Членом Комиссии не может быть лицо, принявшее решение о государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения или отказавшее в государственной регистрации.

Председателем Комиссии является руководитель регистрирующего органа или его местного отделения.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством.

Председатель Комиссии

Организует деятельность Комиссии и соблюдение ее регламента

Определяет место, дату и время рассмотрения обращений заинтересованных лиц;

организует и ведет заседания Комиссии.

Председатель Комиссии несет ответственность за своевременное, точное и добросовестное ведение дел Комиссии.

Секретарь Комиссии отвечает за хранение документов, связанных с обращениями заинтересованных лиц и работой Комиссии.

Заинтересованные лица могут обращаться в Комиссию для судебного разрешения споров, возникающих при государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения.

В заявлении физического лица указываются его фамилия, имя, отчество и место жительства; в заявлении юридического лица - его полное наименование и адрес (почтовый адрес).

В заявлении указывается адрес электронной почты заинтересованного лица, контактный телефон и местонахождение (почтовый адрес) недвижимого имущества.

Заинтересованные лица могут приложить к заявке иные сведения и документы, относящиеся к недвижимому имуществу.

Рассмотрение обращений

Комиссия обязана рассмотреть жалобу заинтересованного лица в течение 10 рабочих дней с момента ее получения.

Секретариат Комиссии регистрирует поступившую заявку в тот же день. Секретариат Комиссии проверяет обоснованность поступивших заявок и полноту содержащихся в них сведений.

Заявки, не содержащие фамилии, имени, отчества, места жительства, полного наименования, корпоративного адреса (почтового адреса) или любой достоверной информации, не позволяющей лично идентифицировать заявителя, электронные заявки, неподписанные письменные заявки или анонимные заявки Комиссией не рассматриваются.

В случае отклонения заявки оформляются соответствующие заключения, которые утверждаются председателем комиссии.

Секретарь комиссии уведомляет членов комиссии не менее чем за три дня до даты проведения заседания комиссии.

Заинтересованные лица могут принимать участие в заседаниях комиссии.

По результатам рассмотрения обращения на заседании комиссии члены комиссии принимают одно из следующих решений с учетом всех обстоятельств рассматриваемого в обращении вопроса:

Отказ в государственной регистрации прав на землю, здания или сооружения;

Отказ в государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения и аннулирование государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения;

Государственная регистрация прав на земельные участки, здания и сооружения;

Сохранение действия государственной регистрации прав на земельные участки, здания и сооружения.

Оформление решений Комиссии

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов ее членов. В случае равенства голосов решение принимается голосованием председателя Комиссии.

Решения комиссии оформляются секретарем комиссии в виде протокола. В протоколе указываются фамилии, имена, отчества или юридические наименования заинтересованных лиц, соответствующие сведения о движимом имуществе и решение комиссии по заявке.

Протокол подписывается каждым членом комиссии и представляется на утверждение председателю комиссии.

Секретарь комиссии обеспечивает направление копии заверенного протокола председателю комиссии, регистратору и любым заинтересованным лицам в тот же день.

Протокол приобщается секретарем Комиссии к документам Комиссии.

Решения комиссии могут быть изменены на основании вновь открывшихся дел о правах на землю, здания и сооружения.

Апелляционная комиссия создается по решению специально уполномоченного государственного органа. В состав Апелляционного комитета входят председатель Апелляционного комитета и не менее четырехсотрудниковспециальноуполномоченныхгосударственныхорганов, Министерства строительства Республики Узбекистан и Национальной налоговой комиссии Республики Узбекистан, которые не принимают участия в работе Комитета.

Любое заинтересованное лицо, неудовлетворенное выводами Комиссии или Регистратора, имеет право подать апелляцию в Апелляционный комитет в течение двух месяцев со дня получения выводов Комиссии.

Апелляции, поданные заинтересованными лицами, регистратором или реестродержателем, рассматриваются Апелляционным комитетом в течение 10 рабочих дней.

По результатам рассмотрения апелляции заинтересованным лицом, Регистратором или Управлением Регистратора Апелляционный комитет выносит решение об отмене или оставлении в силе выводов Комитета.

Апелляционный комитет обеспечивает доведение решения до сведения заинтересованного лица, регистрирующего органа и регистратора.

Если заявитель несогласен с решением Комиссии и Апелляционного комитета, спор рассматривается в суде.

Споры, рассмотренные или находящиеся на рассмотрении в суде, не подлежат повторному рассмотрению Комиссией.

Споры в области государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения разрешаются в установленном законом порядке.

Лицо, нарушившее закон о государственной регистрации прав на землю, здания и сооружения, должно быть привлечено к ответственности в установленном порядке.

ГЛАВА 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ГИС ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

6.1. Понятие «Геоинформационные системы и технологии»

С течением времени информационные потребности человека стали оказывать влияние на все большее количество сфер его деятельности. Практически в каждой современной области знаний накоплен богатый опыт использования информации из многих источников.

Значительная часть этой информации быстро меняется со временем, что затрудняет использование традиционных бумажных данных для принятия управленческих решений, таких как кадастровое картографирование и землеустройство. Только автоматизированные системы могут гарантировать скорость поиска информации и ее достоверность. Поэтому необходимо было построить автоматизированную систему с рядом графических и тематических баз данных, связанных с расчетными функциями моделей для преобразования данных в пространственные и для принятия управленческих решений. К таким системам относятся многофункциональные информационные системы, предназначенные для сбора, обработки, моделирования и отображения пространственных данных, решения вычислительных задач, подготовки их к принятию решений и их использования.

Таким образом, предметом изучения ГИС является изучение и представление пользователям принципов построения систем сбора, хранения, обработки, моделирования, анализа, отображения и использования пространственных данных, разработка технических программных средств и методов создания электронных и цифровых карт. Результаты и формирование соответствующих организационных структур. К ним относятся:

Способность анализировать географическое положение, количественные и качественные характеристики большого числа объектов на основе картографических данных позволяет управляющим организациям принимать обоснованные решения по управлению территорией. Картографическая информация также необходима специалистам,

занимающимся оценкой и прогнозированием состояния всех сфер человеческой деятельности, таких как товарные рынки и загрязнение окружающей среды.

В большинстве случаев картографическая информация помогает в оперативном принятии решений по выявлению ключевых зон и устранению условий, необходимых для развития негативных процессов.

ГИС представляет собой цифровую модель реальных объектов в векторном, растровом и других форматах.

Задачами ГИС являются сбор пространственных данных, их систематическая обработка, моделирование, анализ, картографирование и использование для подготовки и принятия управленческих решений.

ГИС предназначены для создания карт на основе данных, собранных в определенный момент времени.

По определению института системных и экологических исследований (arc/INFOGIS Developers), ГИС-это аппаратные средства, программное обеспечение и персонал, предназначенные для эффективного сбора, хранения, обновления, обработки, анализа и визуализации всех типов данных с географической привязкой.

Разработка ГИС базируется прежде всего на современных компьютерных и других технологиях, включая дистанционное зондирование (спутниковые снимки), спутниковое глобальное позиционирование (GPS), оптические и лазерные измерения, компьютеризированные параметры и ввод данных.

ГИС-технологии могут быть использованы для решения следующих задач:

- Значительно повысить эффективность работы на всех этапах работы с пространственно разнесенными данными, начиная с базовых данных о воде, их анализа и принятия точных решений.

-Вводи обновление данных в базы данных с использованием новейших электронных геодезических инструментов и систем глобального позиционирования (GPS);

- Специальные возможности по разработке программного обеспечения для ГИС-систем. Например, использование программного обеспечения для расчета рассеивания загрязнений не требует математических знаний.

Увеличение объема работ в ГИС связано с оперативной обработкой пространственных данных, полученных с помощью систем дистанционного зондирования, и тематическим картографированием. Наличие модулей обработки векторных данных и поддержка реляционных баз реальных данных постепенно увеличили долю полнофункционального программного обеспечения на рынке.

Использование быстрых алгоритмов обработки растровых данных позволило некоторым разработчикам растровых ГИС создать модули для визуализации трехмерных пространственных данных в реальном времени. Это стало началом полномасштабного использования возможностей мультимедийных систем в ГИС-технологиях.

С появлением компьютерной техники были предприняты попытки автоматизировать процесс регистрации земельных участков, созданы системы автоматического каталога на основе широко распространенных реляционных СУБД. В таких системах информация хранится в виде ряда реляционных баз данных, содержащих сведения об объекте недвижимости, его владельце и, в некоторых случаях, о местоположении объекта. Все данные, по сути, хранятся без пространственных ссылок на объекты.

Анализ современных ГИС-систем показывает, что системы, используемые в Узбекистане и за рубежом, можно разделить на три группы:

1) наиболее популярные в мире геоинформационные системы (например, Arc/Info, Intergraph, MapInfo, SPANS GIS), которые представляют собой большинство существующих программных средств;

2) системы, использующие последние достижения в области информационных и компьютерных технологий (например, SmallWorld, Sicad Open);

3) не все из них являются полноценными программными продуктами, а также отстают от крупных западных систем по многим параметрам. Исключение составляют Panorama, Photomod и GeoDraw/GeoGraph, которые пользуются большой популярностью не только в Узбекистане, но и за рубежом.

В последние годы появились технологии трехмерных ГИС, интегрированные с Интернетом: Google Earth, Microsoft Virtual Earth 3DiNASA World Wind. ГИС могут быть одно компьютерными (настольными), портативными (КПК), много пользовательскими на базе сервера или веб-сервера (Интернет). Некоторые ГИС обеспечивают трехмерное представление карт: например, ArcGIS ArcGlobe, Autodesk 3D Map. В последние годы технология трехмерных ГИС также интегрируется с Интернетом. В качестве примера можно привести Google Earth и Microsoft Virtual Earth 3dinas World Wind.

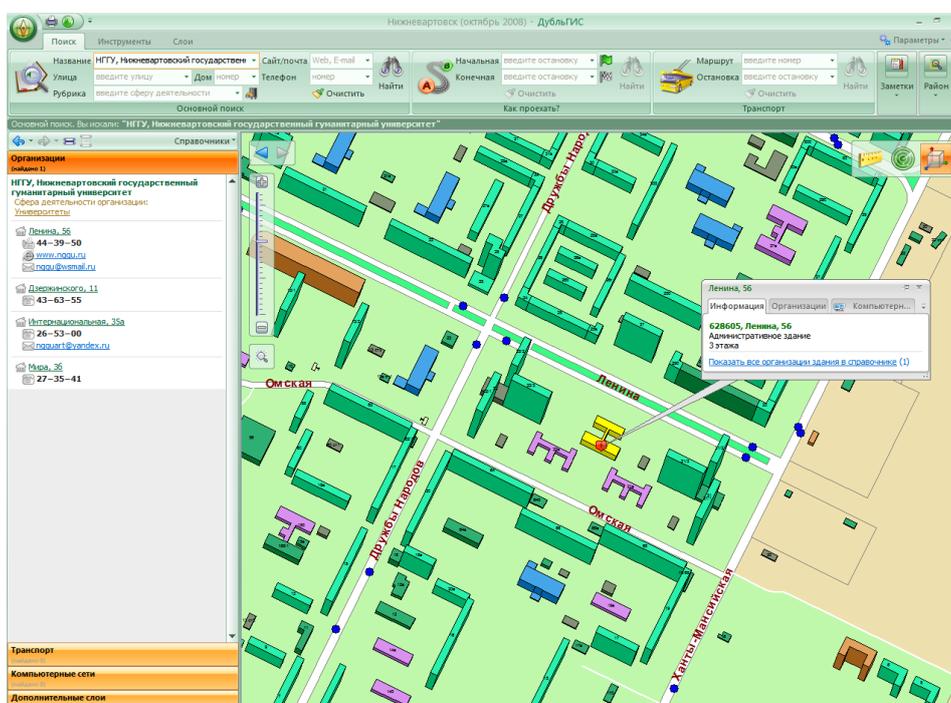


Рисунок 6.1.

Главные особенности представления данных в ГИС

- Послойное представление рис 6.2.

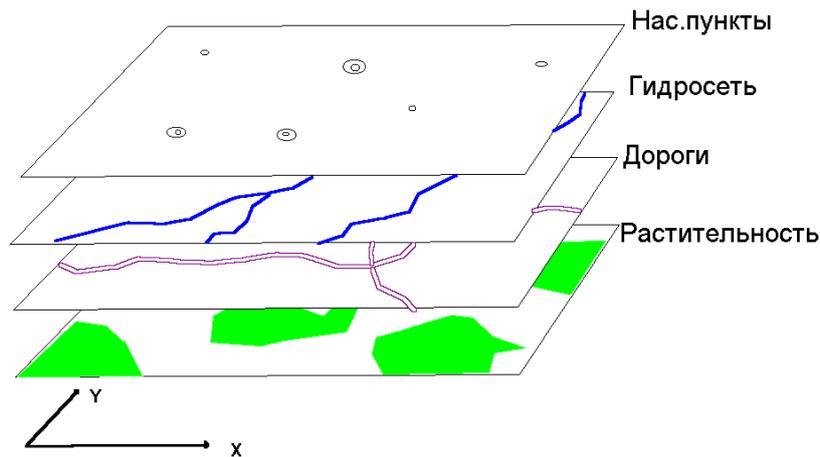


Рисунок 6.2. Послойное представление информации

- Двух компонентность большинства слоев: геометрическая и атрибутивная компоненты.
- Привязка геометрической компоненты к системе координат, декартовой (метры или километры) или к географической (градусы).

Данные ГИС, как правило, разбиваются на слои однородных данных.

6.2. Особенности новейших ГИС-технологий

Построение и эксплуатация ГИС включает в себя множество специфических задач организационного, правового, научного, технического, финансового и экономического характера. В ГИС используются огромные базы данных и высококачественная графика. Это требует большого объема машинной памяти и быстродействующих процессоров. Для этого требуются более мощные компьютеры, так называемые рабочие станции профессионального уровня, стоимость которых значительно превышает цену персонального компьютера. В то же время полноценная ГИС может быть создана и на базе персонального компьютера; функциональность ГИС включает в себя геоинформационные системы и связанные с ними программные возможности, позволяющие пользователям решать научные, производственные и повседневные задачи.

Поскольку ГИС не является массовым продуктом, заказчик не может изначально представить себе все задачи, которые необходимо решить. Обычно производители ГИС имеют готовые модули ГИС, которые обеспечивают решение одной из следующих задач: поддержка устройств ввода-вывода, интеграция с базами данных, визуализация и анализ данных. В процессе заказа геоинформационной системы согласовывается перечень модулей, необходимых конкретному заказчику. Некоторые модули могут быть созданы разработчиком индивидуально. На рис. 6.3 показаны основные функции ГИС, решающие широкий круг пользовательских задач.

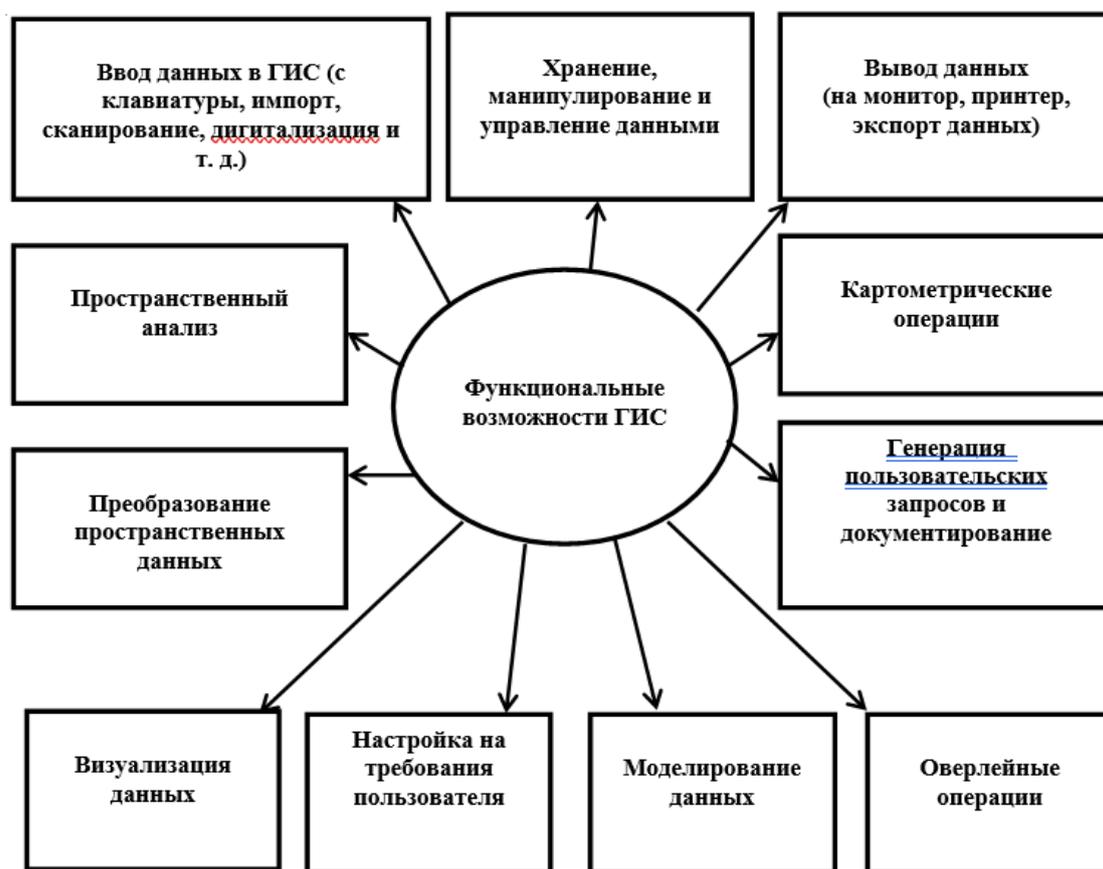


Рисунок 6.3. Функциональные возможности ГИС технологий

Ввод данных в ГИС-это процесс считывания данных с различных носителей, причем перед вводом в ГИС данные должны быть преобразованы в цифровой формат. Этот процесс называется оцифровкой и может быть

автоматизирован с помощью современной технологии сканирования GISDA. Для решения небольших задач рекомендуется использовать дигитайзер, способный оцифровывать изображения; некоторые ГИС имеют встроенные векторизаторы, автоматизирующие процесс оцифровки растровых изображений. Цифровые данные могут вводиться в ГИС с помощью клавиатуры, GPS-приемников, систем дистанционного зондирования, фотограмметрического оборудования, электронных тахеометров, лазеров, магнитных носителей, импорта из других систем и голосового ввода. Устройства речевого ввода обычно включают в себя микрофоны, устройства анализа и распознавания речи, устройства речевой связи и устройства кодирования речи для компьютерного ввода.

Функции хранения, манипулирования и управления графическими и атрибутивными (неграфическими) данными позволяют пользователям выбирать, обновлять и изменять данные. К этим функциям также относятся статистические расчеты, защита информации, создание шаблонов запросов пользователей и представление результатов.

Для небольших проектов географические данные могут храниться в виде простых файлов. По мере увеличения объема информации желательно хранить ее в структурированном виде, используя системы управления базами данных или специализированные компьютерные средства для работы со встроенными наборами данных. Как правило, в современных ГИС используется реляционная модель данных, в которой данные хранятся в табличном формате. Данные обрабатываются для упорядочивания, извлечения и редактирования информации и предоставления ее пользователям по мере необходимости. Управление данными, содержащимися в различных таблицах, осуществляется через общие поля (например, поле "владелец недвижимости") с помощью структурированного языка запросов. Этот простой прием очень гибок и широко используется во многих программах для организации обмена и преобразования данных.

Публикация данных - один из важнейших этапов, обеспечивающих возможность исследования, модификации и представления информации потребителям в удобной форме. Данные могут быть представлены в графическом, текстовом или табличном форматах. Основными устройствами вывода данных являются мониторы, принтеры, графические устройства, магнитные и лазерные накопители и другие информационные системы (экспортные операции).

Работа с картой - это процесс выполнения различных измерений на карте для определения геометрических параметров пространственного объекта (например, длины линии, периметра, площади замкнутых объектов) и оценки полученных результатов.

Данные, необходимые для ГИС, могут использоваться для ответов на простые вопросы (например, кто владеет определенным участком земли) или сложные запросы, требующие дополнительного анализа (например, выбор места для строительства нового дома с учетом существующей застройки). Сего помощью можно отвечать на вопросы. Для решения подобных задач используется язык SQL, который расшифровывается как Structured Query Language. Съёмка-это процесс получения необходимой информации на электронной карте (плане) и выделения соответствующих объектов для съёмки с помощью определенных символов.

Информация, предоставляемая по запросу пользователя, должна не только соответствовать заданным критериям, но и быть представлена в едином, унифицированном формате, например в виде документов, отчетов, графиков, таблиц и диаграмм.

Операции наложения являются одной из основных функций геоинформационных систем и предназначены для наложения различных слоев, представленных в цифровом виде, с целью всестороннего изучения содержания электронных карт.

Моделирование данных - это процедура пространственного преобразования данных, включающая структуру таблиц базы данных и набор правил формирования связей между данными.

Геоинформационное моделирование - это процесс преобразования моделей пространственных объектов, модификация их формы в соответствии с изменившимися значениями таблиц базы данных.

Адаптация геоинформационных систем к требованиям пользователей направлена на удовлетворение специфических потребностей пользователей-физических или юридических лиц, использующих ГИС для решения научных, производственных или бытовых задач.

Визуализация данных позволяет пользователям просматривать, увеличивать и уменьшать, перемещать и редактировать данные на экране монитора, а также создавать и использовать библиотеки символов в растровом или векторном формате. Функции визуализации цифровых данных позволяют пользователям решать задачи определения пространственных и логических связей.

Преобразование пространственных данных. Процесс работы с данными предполагает их преобразование с целью отображения или представления на карте в удобном для пользователя виде. Сюда относятся операции реконструкции данных, такие как изменение размеров ячеек растрового изображения или преобразование данных из одного формата в другой. Операции преобразования данных включают изменение координат объектов при переходе от одного метода проекции к другому, преобразование прямоугольных координат точки в географические (или географических координат в прямоугольные). Также возможно преобразование данных в различные форматы, преобразование растровых данных векторных данных в растровые для использования в другой ГИС за счет реализации функций экспорта и импорта.

Пространственный анализ является наиболее важной функцией и в основном основан на процессе визуализации объектов электронной карты

(плана). Пространственный анализ включает в себя в основном следующие задачи:

- Анализ видимости (невидимости) между объектами;
- Установление геометрических характеристик объектов, включая вычисление длин сторон многоугольников, периметров, площадей, расстояний между различными объектами и т. д.;
- определение топологических отношений между объектами, например, пересечений, соединений, связей, соседств и т.д. топология может задаваться автоматически или вручную;
- Создание буферных зон вокруг точечных, линейных или полигональных объектов. Такие зоны образуются равными линиями (т.е. линиями, равно удаленными друг от друга), которые отражают сферу влияния всех факторов. Буферные зоны - это участки, разделяющие две или более зон с различным функциональным назначением. Такие зоны устанавливаются, например, для разграничения опасных зон вокруг аварийных объектов. Охранные зоны могут рассчитываться по критериям предельно допустимых концентраций вредных веществ с учетом интенсивности концентрации, направления ветра, рельефа местности, степени рассеивания вредного вещества, вибрации, шума и т. д.;
- поиск кратчайшего пути или оптимального расстояния.

В пространственном анализе используются операции от клика, связности и многие другие. Современные ГИС имеют множество мощных инструментов для пространственного анализа, наиболее важными из которых являются анализ видимости, анализ близости и анализ перекрытия.

Анализ видимости определяет прямую видимость (или отсутствие видимости) между исследуемыми объектами с учетом рельефа местности и окружающих структур.

Для анализа относительной близости объектов в ГИС используется описанный выше процесс, называемый буферизацией. С его помощью можно решить множество практических задач, например, определить количество

домов в радиусе 500 м от объекта или вычислить численность населения данного микрорайона. Процессы буферизации позволяют решать такие проблемы, как использование воды или расположение культурных объектов. Процесс размещения обеспечивает интеграцию информации в различные тематические слои. Помимо обычного сопоставления объектов, могут использоваться операции физического связывания. Таким образом, можно решать различные задачи, связанные с определением рельефа местности, размеров склонов и т.д.

Геоинформационные системы содержат данные реального мира в виде набора тематических слоев, объединенных по принципу записи объектов. Например, при представлении населенного пункта в ГИС можно выделить несколько слоев, таких как "здания", "дороги", "подземные сооружения", "зеленые насаждения" и "водные объекты". Этот простой и гибкий подход хорошо зарекомендовал себя в процессе решения различных задач, таких как отслеживание движения транспорта, определение кратчайшего расстояния между двумя точками, учет наличия или отсутствия дорожных сетей. При этом любой объект может быть детально изучен без перегрузки изображения второстепенными элементами. Это невозможно при использовании обычных топографических карт. Таким образом, пользователь может решить любую задачу (например, вычислить площади и расстояния, определить координаты объектов и т.д.) путем комбинирования и наложения необходимых для исследования слоев.

6.3. Использование ГИС-технологий в сфере кадастра

Кадастр-одно из основных приложений ГИС, причем не и более важное, поскольку позволяет вводить и обновлять информацию в базах данных с помощью современных электронных геодезических приборов, данных дистанционного зондирования, систем массового позиционирования и процедур обработки фотограмметрических данных (imageo' определение размеров, формы и пространственного положения объекта по результатам

измерений) важный. Это означает, что в ней всегда содержится наиболее точная и важная информация.

Предоставление сведений в государственный кадастр зданий и сооружений предполагает корректную обработку информации о земельных участках и залогах объектов недвижимости, зонах и видах использования земель с целью ее учета в документации по обработке, с бору и представлению кадастра недвижимости, а также в процессе обмена информацией между пользователями, что представляет интерес. Под этим следует понимать информационные потребности заинтересованных пользователей.

Внедрение геоинформационных систем (ГИС) и основанных на них технологий создает необходимую основу для создания качественно нового уровня комплексной национальной географии. ГИС, использующие координаты, полученные по результатам съемок и обработки материалов дистанционного зондирования, позволяют создавать карты непосредственно в цифровом формате; при создании цифровых карт в среде ГИС внимание уделяется созданию структуры пространственных связей между объектами (четкая произвольность границ и нечеткость. Четкое различие между понятием случайности и использованием ранее оцифрованных границ при создании соседних объектов, включая работу в других областях (это просто, а связи необходимы для решения широкого круга аналитических и практических задач). Легко и наглядно устанавливаются такие пространственные сущности, как стыки, соседства, смежности, вложенности и пересечения. В среде ГИС создаются копии координированных цифровых карт в виде изображений на бумажных или других носителях. В отличие от бумажных карт, цифровые карты неподвержены естественной деформации, например, при хранении или копировании.



Рисунок 6.4. Система кадастрового учета с помощью ГИС технологий

Задачами ГИС в области использования земельных ресурсов являются: определение новых закономерностей, характеризующих землепользование в связи с потребностями общества, наличием других ресурсов, ростом населения и результатами научно-технического развития; совершенствование методов анализа, прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов; определение эффективности использования земельных ресурсов с экономической, социальной и экологической точек зрения; определение эффективности использования земельных ресурсов с экономической, социальной и экологической точек зрения; определение новых задач, связанных с развитием общества, его производством и использованием земельных ресурсов; разработка новых методов анализа, прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов; определение эффективности использования земельных ресурсов с экономической, социальной и экологической точек зрения; определение развития общества, его производства и использования земельных ресурсов с экономической, социальной и экологической точек зрения; развитие общества, разработка

новых задач, связанных с его производством и использованием земельных ресурсов.

Организация информационных ресурсов государственного кадастра зданий и сооружений включает в себя:

- создание инфраструктуры пространственных данных;
- перевод информации о капитальных строениях в электронный формат;
- инвентаризация и создание баз данных по земельным участкам.

Современные геоинформационные системы должны обладать следующими техническими и технологическими возможностями.

- ввод большого количества текстовых и графических данных;
- быстрый доступ ко всем базам данных
- классификация и интерпретация документов; Поиск по ключевой фразе;
- обработка большого количества логически связанных семантических и аналитических данных;
- оптическая идентификация и проверка правописания вводимых документов;
- полуавтоматический и автоматический ввод графических данных с контролируемыми метрическими и топологическими свойствами;
- создание архивов данных с использованием магнитооптических накопителей;
- размножение документов;
- организация работы группы пользователей.

Предоставление информации в Национальный реестр зданий и сооружений включает:

- Предоставление карт и геодезических линий
- Государственное финансирование информации, полученной при оформлении земельных участков
- Государственный надзор за землей
- Образование земель на территории

- Отдельные положения законодательства Республики Узбекистан.

Задачами организации технической информационно-коммуникационной инфраструктуры Государственного картографического агентства являются следующие:

- обеспечение органов кадастрового учета техническими услугами, необходимыми для сбора, обработки и хранения кадастровых фотографий и другой информации на государственном, краевом и областном уровнях;

- формирование единого информационного пространства, обеспечивающего доступ к кадастровой и иной информации, находящейся в ведении органов кадастрового учета, органов государственной власти, хакимов и заинтересованных граждан;

- переход на новые информационно-коммуникационные решения.

- поколение, которое сохранило инвестиции в технологическое оборудование.

Сегодня ГИС используются в нескольких основных направлениях в земельно-кадастровом картографировании

1. систематические наблюдения за состоянием земельных ресурсов (мониторинг), оценка и прогноз изменения состояния под воздействием антропогенных и природных факторов. Цель мониторинга-регулирование качества окружающей среды, предотвращение загрязнения земель и обеспечение их продуктивности.

2. прогнозирование и планирование местного развития, основанное на оценке ресурсного потенциала земли и организации эффективного сельского хозяйства

3. моделирование рационального использования земельных ресурсов и их охраны. Рациональное использование земельных ресурсов означает максимальное улучшение использования земли с учетом потребностей общества и роста материально-технических возможностей. Моделирование землепользования базируется на функциях ГИС, автоматизирующих расчет и

последующую визуализацию количественных показателей земельных ресурсов

4. качественная оценка земель, изучение их природного эколого-экономического потенциала и оценка изменения состояния природной среды под влиянием хозяйственной деятельности человека.

Наряду с экономическими показателями стоимости земли большое значение имеют показатели экологического состояния сельскохозяйственных угодий. Активное использование ГИС-технологий, основанное на выявлении производственной, экологической и социально-экономической функций землепользователей, позволяет провести полную оценку земельных ресурсов и сформировать рациональную систему земледелия, сочетающую эффективность и экологическую безопасность.

5. территориальное планирование направлено на определение целей регионального развития на основе социологических, экономических, экологических и других факторов для обеспечения устойчивого развития территории, инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры

6. предоставление и ведение земельно-кадастровой информации; ГИС-технологии позволяют государственным органам, земельным службам, коммерческим организациям, землевладельцами арендаторам работать с необходимыми им земельно-кадастровыми данными, делая интересующую их информацию доступной для каждой группы пользователей.

Задачи предоставления сведений в государственный кадастр зданий и сооружений заключаются в следующем:

Юридическое сопровождение функционирования системы «Государственный каталог объектов недвижимости»;

Регистрация, ведение, актуализация и документирование сведений о земельных участках в банке данных;

Предоставление необходимой информации (полного комплекта документов) в соответствующие органы;

Система земельного кадастра, анализ эффективности землепользования;

Прогнозирование развития рынка земли;
Прогнозирование развития информационных рынков;
Прогнозирование землепользования;
Защита информации.

Наличие этих функций позволяет землеустройству формировать объекты кадастрового учета быстро и качественно (часто на рабочем столе) и с требуемой точностью. Кроме того, ГИС решает проблему совместимости систем координат. В большинстве случаев геодезические работы ведутся в одной системе координат, обработка результатов и последующая проверка, и приемка результатов.

Цель использования ГИС для кадастровых работ требует масштабной обработки данных, сложных средств документирования и постоянной связи между потребителем информации и базой данных. Поэтому создаваемая кадастровая информационная система должна быть мощной и универсальной, включая рабочие станции, мощные компьютеры и сетевые возможности системы.

Взаимодействие с ГИС происходит по схеме, представленной на рисунке 6.5.

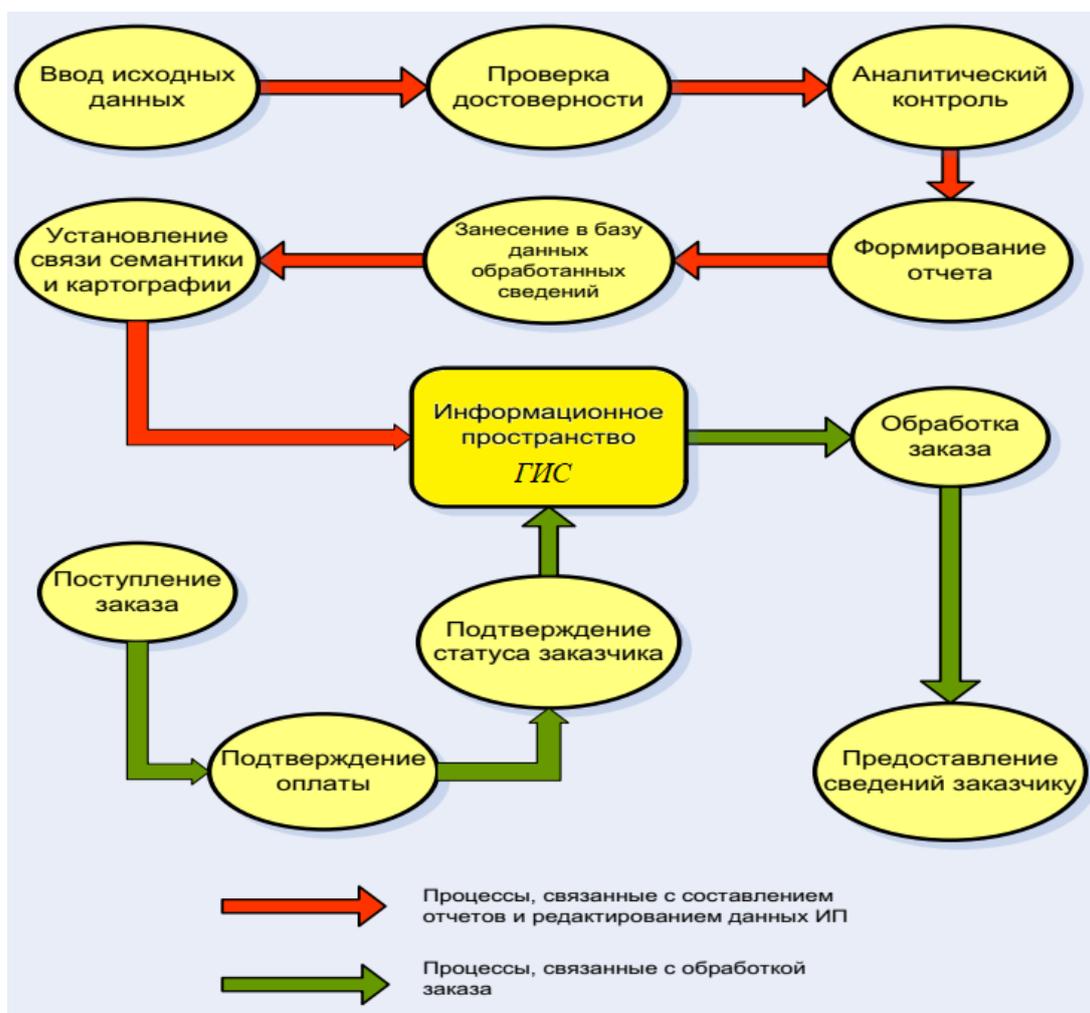


Рисунок 6.5. Осуществляемые процессы при взаимодействии с ГИС

Как видно из диаграммы, взаимодействие с ГИС можно разделить на два основных направления:

- 1) Процессы, связанные с вводом отчета и изменением режима питания.
 - Ввод данных с бумажных или электронных носителей, предоставленных региональным управлением земельного кадастра;
 - Проверка достоверности полученных данных и наличия существенных ошибок на соответствие установленным нормам;
 - документирование того, какие строки или столбцы данных требуют уточнения в случае обнаружения ошибок или пропусков;
 - Аналитическое управление данными. Сюда входит логическая проверка путем сопоставления данных за предыдущий и текущий отчетный период;

- Заполнение необходимых форм и подготовка отчетной документации;
- Полученная информация вводится в описательную базу данных;
- Сравнение полученных атрибутивных данных с картографическими данными;

- Составление информации об ИС.

2) процесс обработки запросов пользователей информации земельного кадастра ("заказов"):

- Пользователь информации оформляет заказ в бумажном или электронном виде, оплачивает стоимость обработки заказа и направляет бланк заказав региональное отделение вместе с подтверждением оплаты;

- После получения заказа исполнителем оплата проверяется через банки подтверждается платежной квитанцией (данная система оплаты успешно используется в Республике Узбекистан);

- Проверяется статус пользователя информации и уровень доступа к информации, хранящейся в "Геопортале";

- В компанию "ГеоПортал" направляется электронный запрос с просьбой предоставить информацию, необходимую для выполнения заказа;

- С учетом полученной информации формируется набор данных, который направляется заказчику.

Основными потребителями информации являются органы государственной власти, органы местного самоуправления и хозяйствующие организации (граждане и юридические лица).

Доступ к кадастровой информации из любой точки субъектов Республики Узбекистан, независимо от местонахождения объекта недвижимости, способствует созданию единого экономического пространства. Гарантия создания системы и публикации информации снижает затраты на создание информационных систем в интересах региональных объединений и региональных администраций местных органов власти.

При создании банка данных кадастра недвижимости должны быть решены следующие вопросы

- создание и внедрение традиционных методов сбора, обработки, хранения, передачи и представления данных в информационных и сетевых форматах хранения данных на базе компьютерных сетей;

- обеспечить переход к использованию гипертекстовых форматов и методов хранения и представления данных;

- Создавать и обновлять проблемно-ориентированные банки данных и модельные банки данных;

- Организовать передачу информации между тремя уровнями Республики Узбекистан, областями и регионами, а также между соответствующими службами;

- Создание протоколов меж системного обмена данными.

Формирование и обновление банка данных государственного кадастра зданий и сооружений может осуществляться тремя способами:

1) Использование национальной системы статистического учета (полностью финансируемой Национальным казначейством). В этом случае ведется учет всего земельного фонда, независимо от формы собственности, и регулярно обновляются данные земельного кадастра

2) использование информации о договорах, заключенных с земельными участками (сбор информации возлагается в первую очередь на собственника земельного участка);

3) использование данных о земельных участках, участвующих в сделке, а также данных комплексного государственного статистического учета (на основе финансирования со стороны государства и землевладельца). В настоящее время этот подход является наиболее эффективным.

6.4. Виды программного обеспечения ГИС технологий для ведения кадастра недвижимости

ArcGIS Desktop.

Arc GIS-это программный пакет нового поколения, разработанный компанией ESRI Arc GIS com. Основанный на объектной архитектуре .net, Java, XML и Soap и поддерживаемый общепринятыми стандартами

компьютерной индустрии, гибкость архитектуры ArcGis и широкая интероперабельность базового решения позволяют использовать его в самых разных практических приложениях и на разных уровнях организации (персональный компьютер, сервер, интернет или "в поле") различных уровнях организации(персональный компьютер, сервер, Интернет или "в поле").

Arc GIS позволяет легко создавать данные, карты, глобусы и модели в настольных программных продуктах и публиковать их для использования в настольных приложениях, веб-браузерах и мобильных устройствах. Разработчики имеют доступ ко всем инструментам, необходимым для создания собственного программного обеспечения.

Arc GIS Desktop состоит из трех основных приложений-Arc Map, arc Catalog и ArcToolbox.

Arc Map (рис.6.5.) является основным приложением Arc GIS Desktop. Оно используется для выполнения всех картографических задач, таких как создание карт, анализ карт и редактирование данных. В этом приложении выполняются манипуляции с картой. Карта содержит такие элементы, как макет, набор слоев карты, легенду, масштабные линейки и северную стрелку, которые корректно отображают географическую информацию.

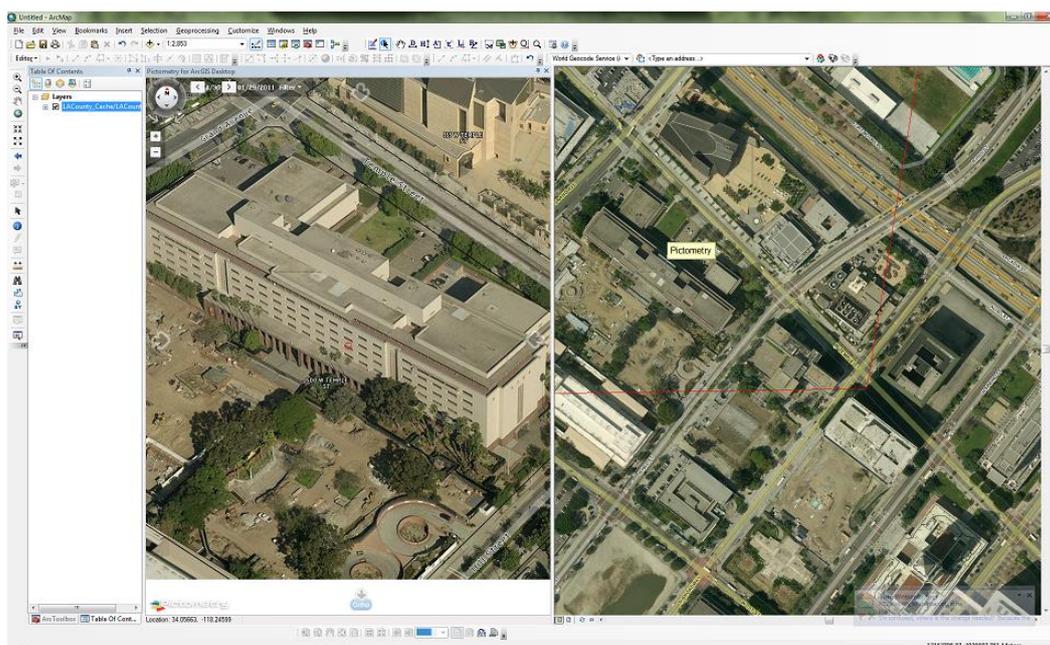


Рисунок. 6.6. Технология работы в программе ArcMap.

Приложение ArcCatalog (рис.6.6.) Arc Catalog предоставляет инструменты для поиска и просмотра географических данных, создания и просмотра метаданных, быстрого просмотра произвольных наборов данных и структурирования географических данных.

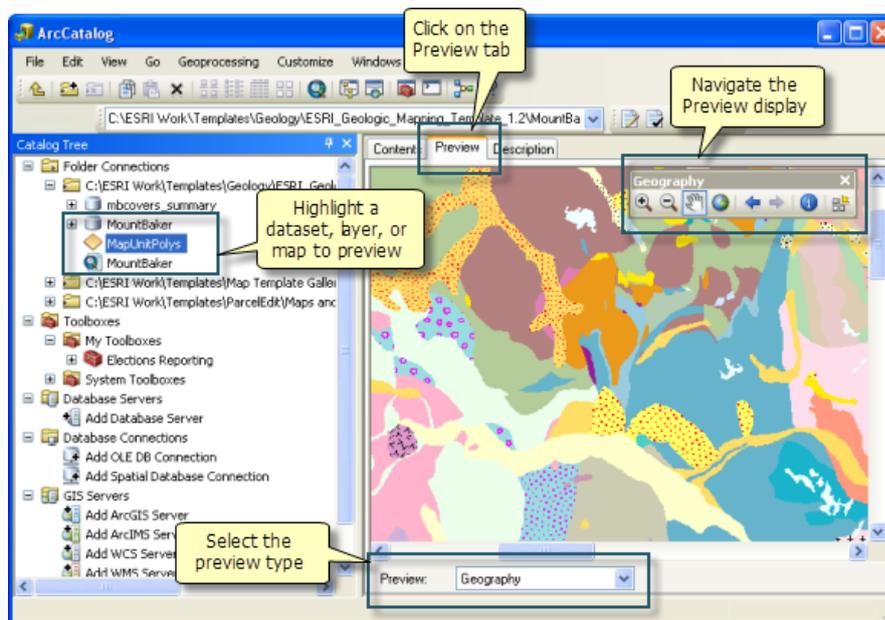


Рисунок. 6.7. Технология работы в программе ArcCatalog.

ArcToolbox — это простое приложение, содержащее множество инструментов для обработки геоданных; ArcToolbox выпускается в двух версиях: полная версия входит в состав ArcInfo (более 150 инструментов), а облегченная версия — в состав ArcView и ArcEditor (20 наиболее часто используемых инструментов преобразования и управления данными).

Общие сведения о программе AutoCadCivil3D

В AutoCAD Civil 3D® имеется инструмент автоматической генерации планов и разрезов, позволяющий быстро и точно формировать наборы планов и создавать описания на основе заданного стиля. Документация автоматически обновляется при изменении проекта.

AutoCAD Civil 3D включает все основные функции для работы с картографическими данными, которыми обладает AutoCAD Map 3D, что позволяет создавать, редактировать, управлять и передавать геопространственные данные на основе интегрированной платформы.

Геодезические исследования

Civil 3D предоставляет полный набор функций для работы с геодезическими данными. Пользователи получают универсальную среду для решения любых задач -от импорта журналов полевых съемок, редактирования выравнений и съемок по методу наименьших квадратов до управления облаками точек, создания поверхностей и топографических карт.

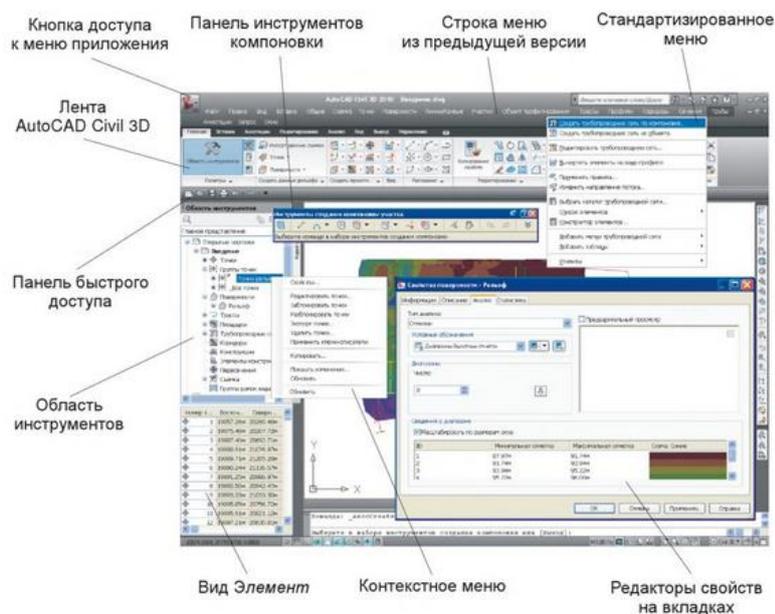


Рисунок.6.8.

Управление проектами

AutoCAD Civil 3D поддерживает многопользовательский доступ к проектам, позволяя проектным группам снизить риск ошибок координации, связанных с несогласованными изменениями проекта. Поддержка проектов в Civil 3D - это Autodesk Vault - возможности централизованного управления данными. Все члены команды имеют доступ именно к тем данным, которые им необходимы.

Стили

В Civil 3D реализована уникальная система стилей, позволяющая устанавливать стандарты проектирования в масштабах организации.

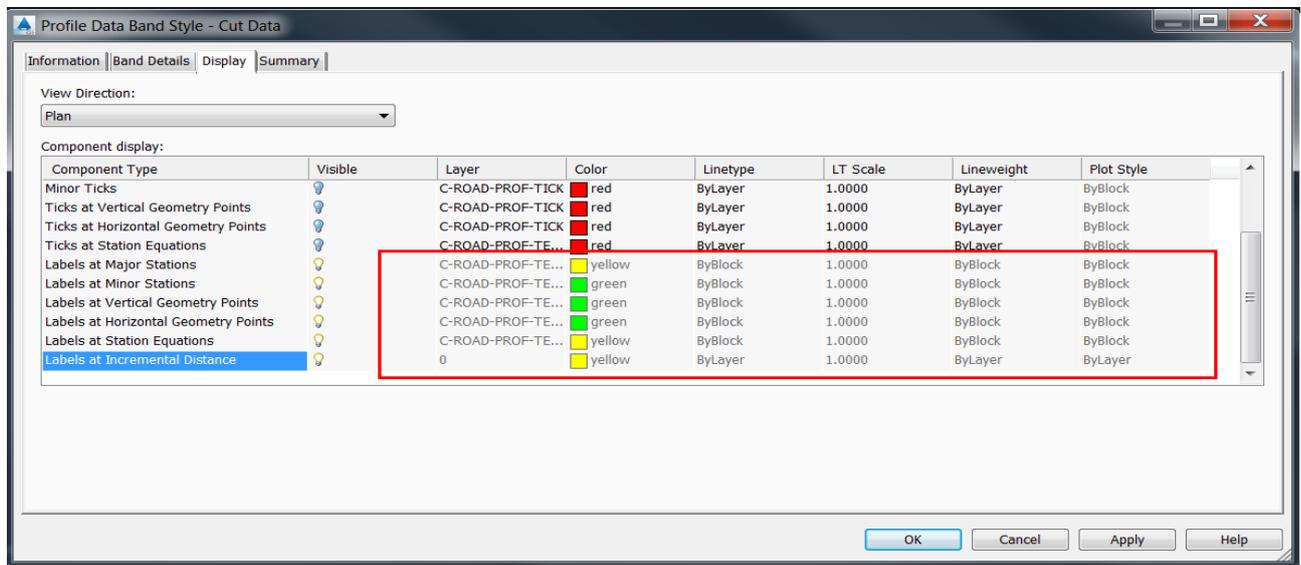


Рисунок.6.9.

Стандарты цветов и типов линий, высот топографических сечений и систем маркировки сечений и профилей могут быть сохранены в виде стилей для использования в процессе проектирования.

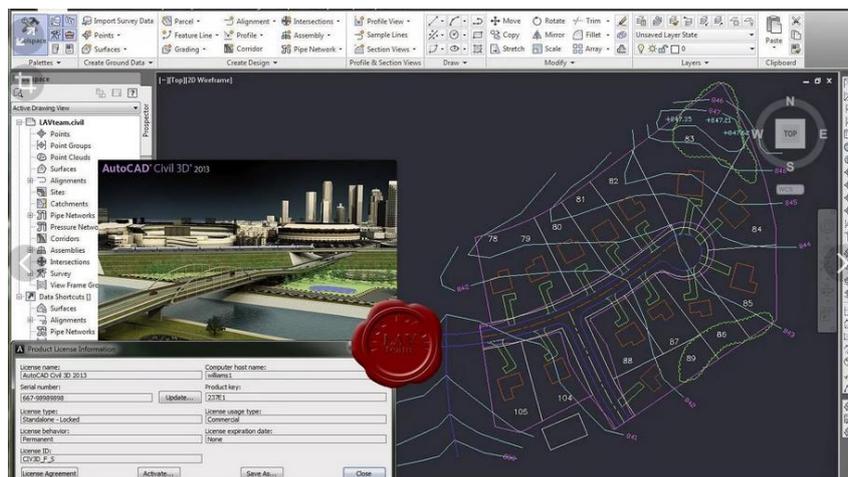


Рисунок.6.10.

Программа для трехмерного архитектурно-строительного проектирования ArchiCAD

ArchiCAD позволяет совершенно по-новому подойти к архитектурному проектированию: в ArchiCAD архитектору нужно только проектировать, а программа параллельно создает документацию. После того как архитектор с планировал стены, потолки, окна и двери, программа создает трехмерную модель здания.

В базе данных содержится вся необходимая информация-от по этажным планам, разрезам и детальных чертежей общего фасада до архитектурных чертежей отдельных блоков и секций, строительной документации, спецификаций на каждый элемент и строительные материалы. Планируемое здание можно также увидеть в естественном окружении. Наличие виртуальных архитектурных и деограмм позволяет в случае изменений доработать со стояние документов до требуемой трансформации.

Virtual Building – универсальная программа при проектировании

С помощью ArchiCAD доступ к любому узлу или участку проектируемого объекта можно получить всего несколькими щелчками мыши. При этом заказчик может виртуально просматривать элементы здания, а также сложные для понимания чертежи, что является основным преимуществом этой программы при представлении проектов.

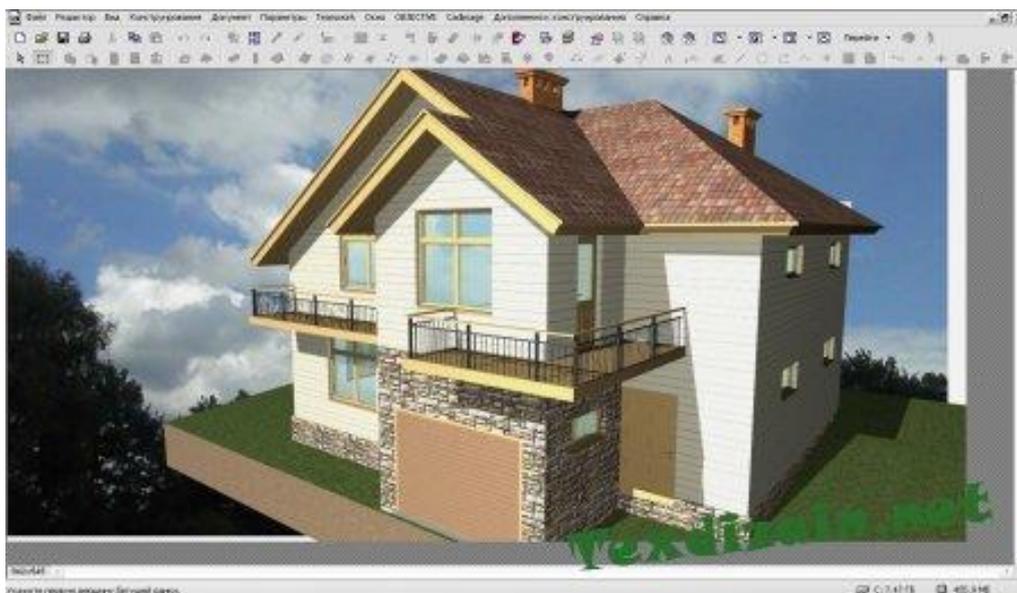


Рисунок.6.11.

Данные для главного архитектора предоставляются в самостоятельном электронном формате и могут быть просмотрены без дополнительных программ, но в них можно внести изменения и вернуть архитектору для дальнейшей работы.

Каждое звено планирования получает необходимые спецификации от этой программы. Сметчик получает технические задания, проектировщики — трехмерные модели и конструктивные обозначения для дальнейших расчетов, инженеры — поэтажные планы и фактические чертежи других частей здания. Такая ситуация позволяет строителям планировать свои графики и предоставлять необходимую информацию на каждом узле рабочего процесса ArchiCAD для получения соответствующих чертежей и видео непосредственно на месте для координации строительных работ и сноса зданий в процессе работы. Например, полноцветные изображения готового проекта могут быть использованы рекламными службами для создания брошюр.

Основные элементы пакета ArchiCAD

- Виртуальная архитектура. Наличие одной базы данных на всю структуру здания позволяет вносить изменения в проект, и эти изменения сразу передаются в программу для всех отчетных документов. Изменения можно вносить не только в планы этажей, но и в разрезы, чертежи фасадов, строительные сметы и даже фотографии, и 3D-модели.

- Объекты, ответственные за интеллектуальный труд к объектам, ответственным за интеллектуальный труд, относятся элементы здания, которые непрерывно взаимодействуют с окружающей средой. Окна должны быть прикреплены к стенам, перекрытия к колоннам, скаты крыш к несущим стенам, а перекрытия к несущим фундаментам. Таким образом, архитектор занимается только проектированием, а программа — управлением проектом.

- Работа в формате 3D. очень важно работать в формате 3D при представлении проекта клиенту: 3D-изображения позволяют «пройтись» по зданию с клиентом и внести изменения в проект в процессе работы.

- Быстрая визуализация по требованию; Переключение в 3D-окно приводит к полной 3D-визуализации программы. Также ArchiCAD имеет возможность создавать видеоролики, например, виртуальные сцены.

- Управление документами. Чертежи с обновлениями или изменениями автоматически отправляются соответствующим сотрудникам ArchiCAD, достаточно заранее указать адрес и периодичность отправки. Таким образом, любой чертеж, план, разрез или фасад проекта могут быть перенесены.

- Печатные документы Программа позволяет не только создавать все картинки, но и распечатывать готовые картинки, а также создавать альбомы рисунков.

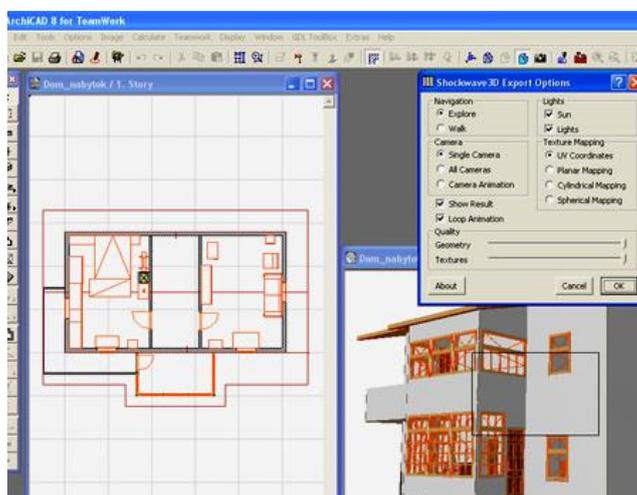


Рисунок.6.12. Создание чертежа коттеджа в ArchiCAD

Мгновенная визуализация

Инструменты визуализации очень просты в использовании - ArchiCAD позволяет просматривать проект в трехмерном пространстве, просто перейдя в 3D-окно, и для этого не требуется специальных знаний. Кроме того, в ArchiCAD очень легко создавать видеоролики и сцены виртуальной реальности.

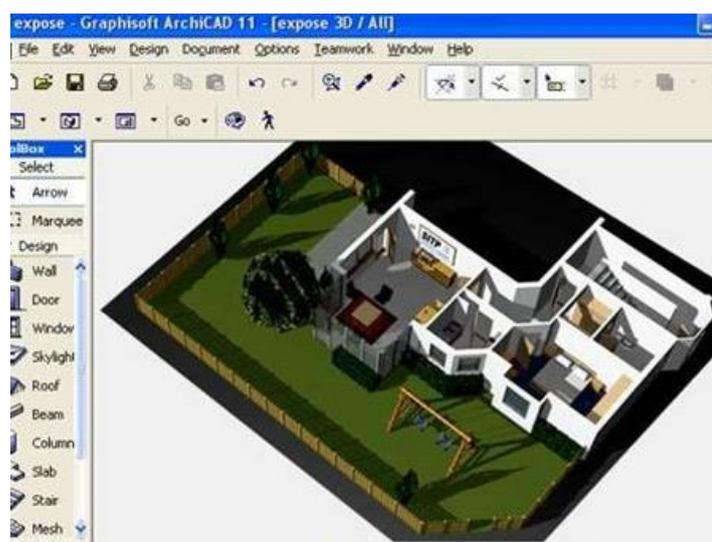


Рисунок.6.13. Пример 3D визуализации планировки коттеджа в ArchiCAD

Программа «VisiCon»

«ВизиКон» — простая и быстрая программа для проектирования интерьерных и архитектурных объектов, позволяющая за секунды создавать планы помещений по заданным размерам. Пошаговые инструкции в «ВизиКоне» (F1) имеют интуитивно понятное меню. Эргономичный главный экран программного обеспечения для проектирования позволяет вам осваивать его в режиме реального времени.

VisiCon может работать в 2D или 3D режиме. С помощью чертежа пользователи могут определять помещения, задавать их размеры и определять положение элементов (окна, двери, лестницы), которые остаются неизменными независимо от расположения мебели. Затем они могут переключиться в режим 3D и использовать библиотеку готовых моделей для размещения шкафов, кроватей и другой мебели в доме. Чтобы облегчить выбор предметов, разработчики разделили библиотеку моделей на категории, чтобы можно было выбирать в зависимости от того, в какой комнате вы работаете. Например, можно рассмотреть различные типы мебели для спальни, такие как кровати, шкафы и прикроватные тумбочки, или интерьеры ванных комнат, такие как раковины и душевые кабины.

Основными направлениями использования являются:

1. для создания строительных объектов различного функционального назначения
2. размещать мебель и предметы интерьера в определенных местах, например, в кухнях, ванных комнатах, офисах и других функциональных помещениях
3. просматривать цветные изображения полученных результатов.
4. вести количественную статистику проекта.
5. производить различные распечатки проекта и сохранять 3D-изображения в графическом формате в файл.

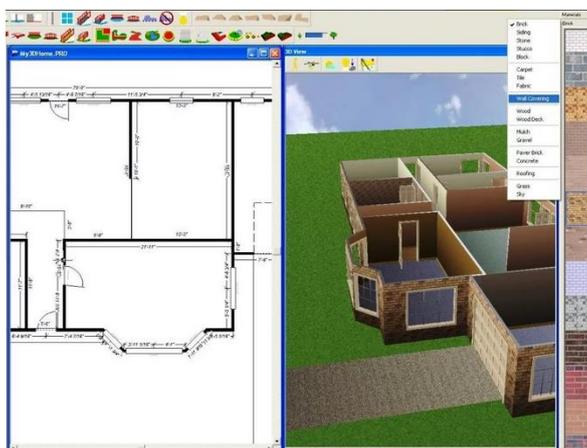


Рисунок.6.14.

Для решения задач кадастровой съемки по самым современным стандартам не обходимо не только использование новейших программных средств, но и глубокая техническая проработка проекта информационной системы.

Функциональные компоненты информационных систем, предназначенных для проведения кадастровых работ, включают в себя эффективные и быстрые интерфейсы, средства автоматического ввода данных, системы управления базами данных, адаптированные к текущей

задаче, анализа, создания и визуализации изображений, а также средства создания и публикации картографических документов.

Выбор программных продуктов должен обеспечивать устойчивые связи с различными системами через файловые стандарты обмена геометрическими и тематическими данными. Учитывая фактор постоянной модернизации аппаратного и программного обеспечения информационных систем, необходимым условием функционирования системы является обеспечение сохранности информации и ее переноса в новые аппаратно-программные среды.

В настоящее время в ряде национальных кадастровых служб, в том числе и в Республике Узбекистан, ведутся работы по размещению трехмерных моделей.

В настоящее время существующие в Республике Узбекистан кадастровые реестры являются двухмерными. Это означает, что на плане отображаются только длина и ширина участка, а высота должна быть показана отдельно. Это делает невозможным четкое описание, например, когда объекты перекрываются на разных этажах одного здания.

Кроме того, 3D-кадастры меняют ситуацию. Более точный учет параметров высотных, подземных и надземных сооружений (которые в настоящее время учитываются некорректно из-за отсутствия точных измерений высоты); предоставление "воздушных прав"; регистрация прав навесь участок, а не только на площадь (распространение прав владельца территории внешнего объема на здание); обработка высотных и сложных межевых пересечений.

Глоссарий

Адрес объекта недвижимости - упорядоченная система реквизитов, однозначно определяющих местоположение объекта. Адресации подлежат все капитальные строения (кроме временных).

Арендатор - юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

Арендная плата - плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендованным имуществом. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования арендованного имущества (проценты от арендной платы).

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

Аукцион публичный - способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно оформляется для осмотра потенциальными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем является лицо, предложившее наибольшую цену за представленный на торгах объект недвижимости.

База данных - объективная форма представления и организация систематического сбора данных (статей, расчетов и т. п.) для нахождения и обработки этих данных с помощью ЭВМ.

Благоустройство - деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение её потребительских качеств.

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности и объекты, разрешенные к осуществлению и расположенные в рамках градостроительного регламента в отношении соответствующих территориальных зон, при обязательном соблюдении требований,

установленных нормативными правовыми актами, правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, нормативно-технические документы.

Временные сооружения (киоски, павильоны и т.д.) - теплоизоляционные конструкции, материалы, отделочные покрытия из сборных металлоконструкций, современные металлопластиковые стеклопакеты и двери, подвалы и фундаменты стеновых стен.

Вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости - виды деятельности, объекты, которые могут осуществляться и размещаться на земельных участках в рамках градостроительного регламента применительно к соответствующим территориальным зонам, виды деятельности, объекты, которые могут осуществляться и размещаться на земельных участках с правилами землеустройства. Использование и застройка условного использования недвижимого имущества допускается в качестве дополнения и осуществляется вместе с ними.

Выписка из ЕГРП - Выписка из ЕГРП является основным подтверждением наличия либо отсутствия права, ограничения или обременения на недвижимое имущество.

Городская земля - это компонент природной среды, предназначенный для обеспечения различных видов жизнедеятельности населения: удовлетворения их физиологических потребностей в жилище, отдыхе, культурной и общественной деятельности; обеспечение производственной деятельности и другие направления, связанные или не связанные непосредственно с жизнеобеспечением.

Городской кадастр (кадастр населенных пунктов) - он является составной частью государственного кадастра страны и представляет собой комплексное изучение правового, природного и хозяйственного состояния земель путем оформления землепользования, количественного и

качественного учета земель, экономической оценки земель с целью рационального использования территорий - это система государственных мер.

Государственный кадастр недвижимости – сведения о недвижимом имуществе, учитываемом в соответствии с юридическими документами, а также о пересечении государственной границы Республики Узбекистан, границ между субъектами Республики Узбекистан, границ районных структур, границ населенных пунктов, специального использования территорий систематизированный сборник сведений о территориальных зонах и зонах с условиями, иные сведения, предусмотренные законодательством. Государственный кадастр недвижимости является государственным информационным ресурсом.

Государственный кадастровый учёт (ГКУ) Описание и индивидуализация объектов недвижимости в едином государственном реестре, в результате чего каждый объект недвижимости получает характеристики, позволяющие четко выделить его среди других объектов недвижимости и реализовать его качественные и экономические оценки. Государственный кадастровый учет сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера. То есть ГКУ – это акт государственного признания и подтверждения наличия объекта кадастрового учета с признаками, включенными в государственный кадастр недвижимости.

Градостроительное зонирование - зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент - виды разрешенного использования земельных участков в границах соответствующей территориальной зоны, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется при их строительстве и последующем использовании объектов капитального строительства, ограниченное (минимум и (или)) предельные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное планирование – пространственно-планировочная организация городских территорий с разработкой генерального плана развития города или его частей.

Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

Доверенность — это письменная доверенность, выданная одним лицом другому лицу для представления его интересов перед третьими лицами. Письменная доверенность на совершение сделки может быть предоставлена непосредственно соответствующему третьему лицу представителем.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) - Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращённых правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Жилые помещения - многоэтажная или малоэтажная квартира, жилой дом, частный жилой дом (одноквартирный дом, одна квартира; многоквартирный дом с двумя и более квартирами) - для постоянного проживания граждан, а также в соответствии с государственными стандартами и нормативами помещения, предназначенные для использования в качестве служебных и общежитий, отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым домам.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим.

Земельный налог – один из целевых реальных налогов. Плательщиками налога являются землевладельцы, землевладельцы и землепользователи.

Арендаторы не платят земельный налог, потому что с них взимается арендная плата. Объектом налогообложения являются земли (сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения). Для перечисленных налогоплательщиков единицей налогообложения является один гектар (1 га) пашни.

Земельные правоотношения – это общественные отношения, которые складываются между органами власти, организациями и отдельными лицами по вопросам распределения, использования и охраны земель и регулируются нормами земельного права.

Земельный сервитут – вид собственности на землю, заключающийся в праве пользования земельным участком на основании договора для лиц, не являющихся собственниками имущества. Обычно земельный сервитут состоит из права прохода или прохода через чужую территорию, прокладки трубопроводов, установки линий электропередач. При этом собственник сервитута не может быть лишен права владения, пользования и распоряжения своим участком.

Зонирование территорий - деление территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования.

Износ - снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

Имущественное право - вещное право, право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инвестиции - долгосрочные вложения капитала, имущества и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и иной деятельности для получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, купленная для дохода или прибыли.

Имущественный комплекс - совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь.

Инвестор - лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода; - держатель закладной, для которого банк осуществляет обслуживание ипотечного кредита.

Ипотека - залог недвижимого имущества в целях обеспечения денежного требования кредитора-залогодателя к должнику. Это может произойти:

- залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с земельным участком, вместе с правом пользования им в долгосрочную ссуду;

- обеспечение обязательства недвижимым имуществом в случае неисполнения залогодержателем обязанности по получению удовлетворения (возмещения) за счет заложенного недвижимого имущества.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) - документированная информация о развитии территорий, их застройке, земельных участках и органах государственной власти, органах местного самоуправления, физических и юридических лицах в сфере градостроительства, инвестирования и систематического сбора иных сведений, необходимых для предоставления достоверных сведений, необходимых для осуществления иных экономических действий. Включает текстовые и картографические материалы.

Кадастр - Систематический сбор данных, включающий качественную и количественную инвентаризацию объектов или событий, в ряде случаев с их экономической оценкой (экологической, социальной и экономической). Прилагаемые картографические и статистические документы включают сведения о физико-географических особенностях, классификации, динамике, изученности и выше оценке.

Кадастровая выписка - выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая запрашиваемые сведения о недвижимости. Если по кадастровым данным запрашиваемый объект недвижимости прекратил существование, то любая кадастровая выписка о таком объекте, запрашиваемые данные наряду со сведениями должны содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровая граница земельного участка – кадастровые границы земельного участка определяются специалистами землеустроительной организации на основании контурной фотосъемки земельного участка, сопоставления с данными ГКН и согласования проектных границ с соседями собственника земли этого участка.

Кадастровое деление - специальное «техническое» деление территории Республики Узбекистан с целью присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости при проведении ГКУ и локализации объектов недвижимости с точностью до кадастрового квартала.

Кадастровое дело - представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая оценка объекта недвижимости - деятельность по определению кадастровой стоимости объекта недвижимости;

Кадастровая стоимость объекта недвижимости - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

Кадастровый квартал - наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района.

Кадастровый номер - в порядке, установленном законодательством Республики Узбекистан, присваивается номер уникального объекта недвижимого имущества, который не может быть продублирован на

территории Республики Узбекистан, и этот объект недвижимого имущества как единственный объект зарегистрированного права сохраняется при наличии.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости - выписка из Государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые сведения для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кадастровый план территории (КПТ) - выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая данные ГКН о нескольких объектах недвижимости на территории одного кадастрового квартала, оформленная в соответствии с законодательством. Отображаются данные о земельных участках, зарегистрированных в КБТ, в том числе данные ГКН временного характера; информация о несуществующих земельных участках не отображается.

Кадастровый район - единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами административно-территориальных единиц на территории областей Республики Узбекистан.

Категория земель - часть земельного фонда, в которую входят земельные участки, используемые в соответствии с установленными для них целью и видом разрешенного использования. Сводный перечень целевого назначения земель, сгруппированных по категориям земель, определяется Земельным кодексом Республики Узбекистан: сельскохозяйственное назначение; населенные пункты; использование промышленных, энергетических, транспортных, коммуникационных объектов; разделение территорий на особо охраняемые природные территории; включение в лесной фонд; включение в водный фонд; выделение земель запаса. Соответственно, под переводом земли или земельных участков из одной категории в другую следует понимать изменение целевого назначения и вида использования земельных участков в составе этих земель. А с изменением вида разрешенного

использования только предоставление земельному участку другого вида разрешенного использования, установленного для той же категории земель.

Капитальные вложения - инвестирование в создание и приумножение основных средств предприятия; расходы, которые ведут к увеличению основных средств (строительно-монтажные работы, приобретение оборудования, посадка и выращивание многолетних саженцев). Источником финансирования инвестиций могут быть федеральный и местные бюджеты; кредиты в банках и других кредитных организациях; собственные средства юридических и физических лиц иностранных государств, а также средства иностранных юридических и физических лиц.

Капитальное строительство - строительство любых объектов, для возведения которых требуется проведение устройству земляных и строительно-монтажных работ по заглубленным фундаментам, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства - мероприятия, включающие: 1) подготовку и оформление документов территориального планирования (проектов и проектов землеустройства территории); 2) работы по строительству объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

Коэффициент застройки участка- коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Межевой план - составленный на основании кадастрового плана соответствующей местности или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, и в котором повторяются некоторые данные, включенные в государственный кадастр недвижимости, и полученный земельный участок

или земельные участки, либо часть в земельном участке указываются сведения о части или частях либо новые сведения, необходимые для включения в государственный кадастр недвижимого имущества или земельных участков.

Межевание земель - представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Межевые знаки – это элементы для обозначения границ земельного участка или иного объекта землеустройства в натуре на местности в виде естественного или искусственного предмета, который обеспечивает закрепление поворотной точки границы.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, отдельные водные объекты и все объекты, относящиеся к земле, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые строения, лесные и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, права на них должны быть зарегистрированы государством.

Недвижимая собственность - 1) юридическое понятие, означающее совокупность (совокупность) вещных прав на недвижимое имущество, в том числе право владеть недвижимым имуществом, пользоваться им, распоряжаться им, владеть им и присваивать доходы от его распоряжения; 2) единство физического тела - недвижимого имущества и собственности на него.

Некапитальное строительство - строительство объектов из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных помещений.

Обременение - наличие объекта (факта, события), неизбежно приводящего к возникновению ограничений (отягчающих обстоятельств). Ограничения (обременения) - наличие условий, запретов, ограничивающих правообладателя в осуществлении имущественных прав в соответствии с законом или компетентными органами, либо наличие конкретного объекта

недвижимости (сервитут, ипотека, траст, аренда, конфискация имущества, получение и т.п.) иные имущественные права.

Объектами - градостроительный кадастр – территория региональных строений и населенных пунктов, а также природные объекты, расположенные на этих территориях, в том числе полезные ископаемые, леса, водоемы и антропогенные объекты, в том числе искусственные здания, сооружения, подземные и наземные коммуникации (водоснабжение, канализация, электрические и телефонные сети и др.), зеленые насаждения, а также малые архитектурные формы – фонтаны, памятники и стелы.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Опорная межевая сеть (ОМС) - геодезическая сеть специального назначения (ГСН) создается для геодезического обеспечения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий, связанных с управлением земельным фондом страны.

Ориентир - естественный или искусственный объект местности.

Отвод земель - предоставлять землю (земельные участки) в порядке, установленном земельным законодательством, и в размере, определенном нормативными документами.

План земельного участка - горизонтальная проекция точных размеров и форм земельного участка, его площади и ориентации относительно меридиана в уменьшенном виде. Планы контурные, то есть без изображения холмов, оврагов и т. д., а с изображением топографического рельефа.

Планировка территории - осуществление мероприятий по региональному развитию путем разработки проектов региональной планировки, проектов регионального разграничения и градостроительных планов земельных участков.

Площадь земельного участка - площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Полоса отвода - земель, занятых автомобильной (железной) дорогой, с учетом проектного резерва на ее расширение, а также сооружений, защитных лесов, устройств, необходимых для ремонта и содержания автомобильной (железной) дороги.

Право владения земельным участком – возможность фактического обладания земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком - право владения, пользования и распоряжения им в части передачи его в аренду, безвозмездное срочное пользование и по наследству.

Право пользования земельным участком - закреплённая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путём извлечения её полезных свойств или получения от неё доходов.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - право владения этим земельным участком и пользования им в пределах, установленных законом, без указания условий его использования, а также право распоряжения этим земельным участком в аренду или пользование на произвольный срок только с согласия владельца участка.

Право распоряжения земельным участком - право решать в соответствии с действующим законодательством, кем и каким образом может быть использован этот участок.

Право собственности на земельный участок - право владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Право срочного пользования земельным участком – право осуществлять в течение определённого срока владение и пользование им в пределах, установленных законодательством.

Правоудостоверяющий документ - документ, подтверждающий факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выданный уполномоченным государственным органом по государственной регистрации прав.

Правоустанавливающий документ - документ, на основании которого могут быть зарегистрированы права на недвижимое имущество, содержащий волеизъявление собственника о распоряжении недвижимым имуществом.

Принципы оценки объектов недвижимости - методические правила, основанные на процессе оценки недвижимости, позволяют оценщику правильно учитывать влияние всех факторов, характерных для рынка недвижимости, на стоимость недвижимости.

Перегородка - внутренняя барьерная конструкция, разделяющая смежные помещения внутри здания; перегородки бывают глухими и перфорированными, комплектными и неполными (не доходящими до потолка), несущими и ненесущими, стационарными и передвижными или переменными, их расположение можно изменять без изменения других конструкций.

Перепланировка - изменение конфигурации жилого дома, что требует внесения изменений в технический паспорт жилого дома. Реконструкция включает в себя:

- перенос и демонтаж перегородок (внутри квартиры);
- перенос и установка дверей;
- объединение нескольких квартир в одну;

- уменьшение площади многоквартирных квартир;
- расширение жилплощади за счет подсобных помещений;
- устранение темных кухонь и входов в кухни через жилые помещения;
- переоборудование или переоборудование существующих барабанов;
- строительство изолированных помещений и др.

Переустройство - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Разрешённое использование - целевое назначение земельного участка, установленное в соответствии с нормативным документом о территориальном зонировании.

Регистрация недвижимости - комплекс технических и юридических процедур по учету недвижимого имущества в кадастровых учреждениях и документов, в том числе, при необходимости, порядок проведения кадастровых фотосъемок с выдачей соответствующих документов.

Реестр объектов - недвижимое имущество представляет собой систематизированную совокупность записей об объектах недвижимости в текстовом виде путем описания сведений о таких объектах, внесенных в кадастр недвижимости.

Реестр частой собственности - составная часть реестра имущества, это сведения о собственниках (физических и юридических лицах) и объектах частной собственности - имущественных комплексах, зданиях, строениях, зданиях, нежилых зданиях в определенном территориальном банке данных.

Реконструкция - изменение параметров строительства объектов капитального строительства, их частей (количества комнат, высоты, этажности (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, размера) и качества инженерно-технического обеспечения.

Рента - регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Риэлтор - предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

Рынок - 1) совокупность отдельных сегментов потребителей, дифференцирующих потребительский спрос и формирующихся в результате сложного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов; 2) отрасль экономики, в которой осуществляется процесс обращения товаров в деньги и обратного обращения денег в товары; 3) совокупность взаимосвязанных актов реализации массы товаров, произведенных в различных отраслях экономики; 4) система экономических отношений, складывающаяся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также денежных потоков, характеризующаяся свободой субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), установлении цен, формировании и использовании ресурсов источники; 5) сфера обращения товаров и капитала, а также движения рабочих, сил и других факторов производства.

Сегмент рынка - 1) совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; 2) часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

Сервитут - право ограниченного пользования недвижимым имуществом. Например, для передачи, прокладки и использования необходимых коммуникаций и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут может существовать в связи с использованием земельного участка в качестве вещного права на здание, строение, помещение. Для собственника недвижимости, в отношении прав.

Собственник недвижимости - физическое или юридическое лицо, имеющее право владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом, в рамках, установленных законом, объективно владеет недвижимым имуществом.

Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости) - собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Республики Узбекистан, субъекты Республики Узбекистан, уполномоченные органы местного самоуправления.

Спутниковая геодезическая сеть 1 класса (СГС-1) — третий уровень в структуре современной ГГС. Она представляет собой геодезическое построение, создаваемое в целях эффективного использования спутниковых технологий при переводе геодезического обеспечения территории страны на спутниковые методы.

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Тамбур - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков.

Технический план объекта недвижимости - сведения о здании, сооружении, здании или объекте незавершенного строительства, повторяющие определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и необходимые для учета такого объекта недвижимого имущества, или такого недвижимого имущества документ, отражающий сведения о части или частях объекта объект или новые сведения, необходимые для включения в государственный кадастр объекта недвижимости с присвоением ему кадастрового номера.

Управление недвижимостью - процесс планирования и принятия, реализации (регулирования) и контроля решений, необходимых для формулирования целей и их достижения.

Фасад - внешняя вертикальная поверхность строения, образованная внешним строением, горизонтальными и вертикальными членениями, ритмом проемов (балконы, лоджии), архитектурными деталями и т. д. в зависимости от типа строения, формы его плана, расположения, сада выделяются фасады.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка путем определения: 1) его границ (документальных и местных), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными правилами зоны, в которой находится этот участок, 3) технических условий присоединения объекты земельного участка к инженерным сетям.

Физический износ здания - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Формирование объекта кадастрового учета - ряд работ, обеспечивающих индивидуализацию объекта кадастрового учета, а также подготовку документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Закон Республики Узбекистан от 28.11.2022 г. N ЗРУ-803 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (Принят Законодательной палатой 21.06.2022 г., одобрен Сенатом 07.10.2022 г.)
2. Положение о порядке предоставления, открытых данных государственного реестра прав на недвижимое имущество через Национальную географическую информационную систему (Приложение N 1 к Постановлению КМ Республики Узбекистан от 18.10.2022 г. N 610).
3. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 18.10.2022 г. N 610 "О мерах по обеспечению прозрачности ведения учета прав на недвижимое имущество, а также совершенствованию отдельных административных процедур в сфере кадастра".
4. Положение о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений (Приложение N 2 к Постановлению КМ Республики Узбекистан от 22.06.2021 г. N 389).
5. Положение о порядке подготовки кадастрового дела на объекты недвижимого имущества (Приложение N 3 к Постановлению КМ Республики Узбекистан от 22.06.2021 г. N 389).
6. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22.06.2021 г. N 389 "Об утверждении отдельных нормативно-правовых актов, регулирующих сферу ведения государственных кадастров".
7. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 02.09.2020 г. N 535 "Об утверждении Административных регламентов оказания отдельных государственных услуг в сфере кадастра".
8. Постановление Президента Республики Узбекистан от 05.04.2019 г. N ПП-4270 "О мерах по дальнейшему совершенствованию системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество".
9. Порядок определения стоимости государственных услуг в сфере государственного кадастра объектов недвижимого имущества (Приложение к Постановлению КМ РУз от 10.07.2014 г. N 186).

10. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 10.07.2014 г. N 186 "О совершенствовании порядка дифференцированного подхода при определении стоимости государственных услуг в сфере государственного кадастра".

11. Положение о порядке ведения земельно-кадастровой книги района (города) (Приложение N 2 к Постановлению КМ РУз. от 07.01.2014 г. N 1)

12. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 07.01.2014 г. N 1 "О совершенствовании порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

13. Приказ министра юстиции от 07.08.2012 г. N 171-мх "Об исключении нормативно-правового акта из государственного реестра" (Зарегистрирован МЮ 07.08.2012 г. N 2385).

14. Положение о порядке ведения Государственного градостроительного кадастра (Приложение N 2 к Постановлению КМ РУз от 15.11.2005 г. N 250).

15. Положение о порядке кадастрового деления территории Республики Узбекистан и формирования кадастровых номеров земельных участков, зданий и сооружений (Приложение к Постановлению КМ РУз. от 31.12.2001 г. N 492).

16. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31.12.2001 г. N 492 "Об утверждении Положения о порядке кадастрового деления территории Республики Узбекистан и формирования кадастровых номеров земельных участков, зданий и сооружений".

17. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова – М.: Проспект, 2010. – 656 с.

18. Варламов, А. А. Кадастр недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.

19. Волков, С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. Пособие. М.: ГУЗ, 2010. - 336 с.

20. Волков, С. Н. Региональное землеустройство / С. Н. Волков. – М.: КолосС, 2009. - 712 с.
21. Григорьев, С.А., Атаманов, С.А. Введение в кадастровую деятельность: учебно-справочное пособие. / С.А. Григорьев, С.А. Атаманов – М.: Изд-во МИИГАиК, 2010. - 207 с.
22. Даниленко, Е. П. Управление муниципальной собственностью и земельными ресурсами: учебно-методические материалы / Е. П. Даниленко. - Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2013. – 54 с.
23. Донцов, Д. Г. Кадастровые управляющие информационные системы в градостроительной деятельности: учеб. пособие по направлению 630100 «Архитектура» / Д. Г. Донцов, В. А. Игнатьев, Н. Г. Юшкова. - Волгоград, 2005. - 230 с.
24. Золотова, Е. В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. для вузов: Спец. «Архитектура» / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – М.: Архитектура - С, 2009. – 175 с.
25. Золотова, Е. В. Основы кадастра: Территориальные информационные системы / Е. В. Золотова. – М.: Академический Проект, 2012. – 416 с.
26. Лесных, И. В. Городской кадастр: учеб. пособие / И. В. Лесных, В. Б. Жарников, В. Н. Ключниченко, С. Н. Ушаков. - Новосибирск: СГГА. Институт кадастра и геоинформационных систем, 2000. – 120 с.
27. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В. А. Ершов. – М.: Гросс Медиа Ферлаг: РОСБУХ, 2010. – 384 с.
28. Земельные участки: порядок предоставления для строительства и иных целей / под ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2009. – 156 с.
29. Кафтаева, М. В., Калачук, Т. Г., Шарапов, О.Н. Инженерное обустройство территории: учебно-методическое пособие. / М.В. Кафтаева. Т.Г. Калачук, О.Н.Шарапов. – Белгород, БГТУ им. В.Г. Шухова, 2012. – 136 с.

30. Ключниченко, В. Н. Кадастр застроенных территорий: Курс лекций / В. Н. Ключниченко, Н. В. Тимофеева. – Новосибирск: СГГА, 2011. – 142 с.
31. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие / С. П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2010. – 356 с. – ISBN
32. Коротева, Л. И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация: учеб. пособие / Л. И. Коротева. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. – 158 с.
33. Курбатов, В. Л. Инженерные изыскания, инвентаризация, реконструкция застройки: учеб. Пособие / В. Л. Курбатов. – М.: АСВ, 2008. – 239 с.
34. Неумывакин, Ю. К. Земельно-кадастровые геодезические работы / Ю. К. Неумывакин, М. И. Перский. – М.: КолосС, 2008. – 184 с.
35. Петрушина, М. И. Энциклопедия кадастрового инженера / М. И. Петрушина, В. С. Кислов, А. Д. Маляр и др. – М.: Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.
36. Романюк Ю.А. Городской кадастр. Учебник –ТАСИ Ташкент 2022. – 400 с.
37. Синянский, И. А. Типология зданий и сооружений: учеб. пособие для учреждений сред. проф. образования / И. А. Синянский, Н. И. Манешина. – М.: Издательский центр «Академия», 2012. – 224 с.
38. Уткин, Б. И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. – М.: Альфа-Пресс, 2007. – 300 с.
39. Троценко, Е. С. Управление городскими территориями: конспект лекций для студентов / Е. С. Троценко. – Новосибирск: ФГБОУ ВПО «СГГА», 2011. – 54 с.



АШУРОВ АБДУЛЛО ФАЙЗУЛЛОЕВИЧ
РОМАНЮК ЮЛИЯ АНАТОЛЬЕВНА

КАДАСТР ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

УЧЕБНИК

Подписано в печать 22.11.2023. Формат 60x84 ¹/₁₆.
Гарнитура Times. Офисная бумага. Ризографная печать
Усл.печ.л. 10,9. Тираж 100. Заказ № 23-11

Тел: (99) 832 99 79; (97) 815 44 54
Отпечатано в типографии ООО “IMPRESS MEDIA”
Ташкент, Яккасарой, ул. Кушбеги, 6.