



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ТЕМА

03

Образование
землепользований
несельскохозяйствен-
ного назначения



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



ПЛАН:

План

1. Последовательность (стадии) образования несельскохозяйственного землепользования

Предлагаемая литература для самостоятельного освоения темы лекции

Основная:

1. Andreas C. Land Information systems. Germany, 2016
2. С.Авезбаев. Yer tuzishni loyihalash Darslik – Toshkent: O`zbekiston faylasuflari milliy jamiyati nashriyoti , 2006. – 496 - b.
3. S. Avezbayev. Yer tuzishni loyihalashning avtomatlashgan tizimlari. T.:TIMI, 2010-168 b.
4. С.Н.Волков. Землеустройство. Системы автоматизированного проектирования в землеустройстве. - М.: “Колос”, 2018. – 540 б.

Дополнительная:

5. С.Н.Волков. Землеустройство. Экономико-математические методы и модели. Том-4 – М.: “Колос”.

Сайты интернета и зиянета:

1. [http:// www. Tsure. ru/;](http://www.Tsure.ru/)
2. <http:// www, guz. Ru/>
3. [http://www, Ziyonet. Uz/.](http://www, Ziyonet. Uz/)

Проект межхозяйственного землеустройства, по которому предоставляют и отводят земельный участок для несельскохозяйственных целей, разрабатывают в определенном порядке и последовательности. В проекте рассматривают и вопросы, предусмотренные земельным законодательством, отвечающие закономерностям использования земли и позволяющие решить эту задачу в интересах землевладельцев, землепользователей, отраслей и народного хозяйства в целом.

Стадии образования несельскохозяйственных землепользований (предоставление участка) следующие.

- Оформление ходатайства (заявления) о выделении земельного участка и обоснование размера требуемой площади.
- Предварительное согласование места размещения объекта.
- Изъятие и предоставление земельного участка.
- Оформление земельного участка.

Ходатайство о предоставлении земельного участка для строительства различных несельскохозяйственных объектов оформляют на основании решений о строительстве объекта орган государственной власти, орган местного самоуправления, руководящие органы юридических лиц в зависимости от того, в чьих интересах будут строить объект.

Предложения о строительстве рассматривают и утверждают законодательные органы соответствующего уровня: Расходы на строительство включают в бюджет. При недостатке собственных средств рассматривают возможность использования дополнительных источников финансирования.

Решение о строительстве объекта юридическим лицом принимает высший орган управления или иной уполномоченный орган в соответствии с учредительными документами и уставом. Для оформления ходатайства (заявления) о выделении земельного участка необходимы следующие документы: сведения о заявителе; обоснование необходимости строительства объекта с указанием сроков начала и окончания строительства; расчет испрашиваемой площади для размещения объекта; расчет испрашиваемой площади для установления охранных зон объекта; справки о наличии средств для финансирования строительства, для возмещения потерь и убытков, о рекультивации и сдаче ранее предоставленных земель.

Затем с этими документами предприятия, учреждения, организации или граждане (инвесторы), которым требуется земля, до начала проектирования объекта обращаются в компетентные органы, обладающие правом изъятия и предоставления земельных участков, с ходатайством о *предварительном согласовании места размещения объекта*.

К ходатайству прилагают: схему размещения объекта (варианты); схему генерального плана (проекта планировки) участка предприятия. Орган местной администрации поручает землеустроительным органам выбор участка.

Проектно-изыскательские работы, как правило, выполняют подразделения проектных институтов по землеустройству. При этом требуется участие представителей районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству, архитектурно-строительных органов, органов здравоохранения, охраны природы, пожарного надзора, других заинтересованных организаций, а также собственников земли и землепользователей, земли которых затрагивают.

На этой стадии выполняют подготовительные работы; составляют проект образования землепользования с разработкой всех его составных частей и вопросов; согласовывают и рассматривают проект, утверждают его, и администрация принимает решение о согласовании места размещения объекта.

Подготовительные работы *включают:*

изучение ходатайства о предоставлении земельного участка, его обоснованности и приложения к нему;

сбор и подготовку плано-картографических материалов на территорию, охватываемую проектом, в требуемом масштабе;

сбор земельно-учетных, оценочных данных и других материалов, характеризующих состояние и ценность земель в районе размещения объекта;

сбор и изучение материалов о ранее предоставляемых данному предприятию землях и выполнении им требований, предусмотренных законодательством.

На основании этих данных разрабатывают в полном составе проект образования землепользования несельскохозяйственного объекта.

Полную и правильную разработку всех составных частей проекта межхозяйственного землеустройства выполняют на этой стадии, так как в последующем изменения и дополнения будут невозможны или связаны с большими расходами.

Эта стадия образования землепользования несельскохозяйственного объекта завершается принятием решения компетентными органами о согласовании места размещения объекта, что служит основанием для выполнения проектно-изыскательских работ на самом объекте.

Проектно-изыскательские работы на строительство самого объекта включают разработку и утверждение проектно-сметной документации и состоят из проведения специальных изысканий, разработки генерального плана строительства, проекта рекультивации земель, согласования, государственной экологической экспертизы, утверждения проекта.

После составления и утверждения проекта строительства объекта и включения его в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в тот же административный орган с ходатайством о предоставлении ранее предварительно согласованного участка для строительства объекта. К ходатайству прилагают: проект образования землепользования, составленный на предыдущей стадии; документы о финансировании строительства; копию генерального плана размещения всех объектов на участке; рабочие проекты рекультивации земель и снятия плодородного слоя почвенного покрова и другие данные.

Районная (городская) администрация с привлечением районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству подготавливает необходимые материалы и принимает решение об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для заявленных целей. В решении указывают площади отводимых земельных угодий, условия предоставления земельного участка и другие данные.

На этой стадии землеустроительный проект, включающий размещение и установление площади участка, могут уточнять, что дополнительно согласовывают с собственниками земли и землепользователями.

При предоставлении участка для государственных нужд, находящихся в собственности, администрация его выкупает, в том числе и принудительно. Эти средства ей компенсирует предприятие, получающее участок в пользование.

Эта стадия образования землепользования несельскохозяйственного объекта завершается принятием решения государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка.

После принятия компетентным органом решения о предоставлении земельного участка его оформляют, после чего можно приступить к использованию земельного участка (строительству объекта).

В процессе оформления земельного участка устанавливают и закрепляют границы земельного участка в натуре (на местности); изготавливают документы о праве на землю; совершают сделки с землей (заключение договоров); оплачивают стоимость потерь и убытков, земельного участка и права аренды или компенсируют величину доплаты при обмене земельных участков; оформляют государственную регистрацию прав на земельный участок; вносят земельный участок в реестры государственного учета земель и объектов недвижимости; получают лесорубочный билет; получают лицензию и заключают договор водопользования и водосбора; получают и регистрируют разрешение на строительство объекта.

Строительство нового или расширение (реконструкция) существующего объекта недвижимости и последующая государственная регистрация прав на него невозможны без оформления права на земельный участок с указанием целевого назначения и условия использования которого соответствует целям строительства; без разрешения на строительство объекта.

В свою очередь, использование земельного участка и строительство объекта должны удовлетворять санитарным, природоохранным и другим требованиям, установленным ограничениям и обременениям, градостроительным и строительным нормам и правилам. В случае нарушения и несоблюдения указанных условий юридические лица и их должностные лица и граждане могут быть подвергнуты различным штрафам и наказаниям.

Изымают и предоставляют земельные участки для строительства в соответствии с земельным кодексом, другими нормативными и правовыми актами РУз.

В целях изъятия и предоставления земельных участков, формирования и совершенствования землепользования, обеспечения точности и бесспорности границ, урегулирования правовых и материальных отношений с обладателями прав на землю, предотвращения негативного воздействия объекта на природную среду, здоровье людей, учета экологических, санитарных, градостроительных и иных требований и ограничений разрабатывают проект образования землепользования несельскохозяйственного назначения в два этапа: предварительное согласование места размещения объекта, изъятие и предоставление земельного участка.

На первом этапе проект разрабатывают полностью и, если необходимо, уточняют на стадии предоставления земельного участка. В зависимости от разновидности межхозяйственного землеустройства содержание проектов образования землепользований несельскохозяйственного назначения может быть различным. Однако во всех случаях эти проекты имеют общие вопросы, подлежащие обязательному решению.

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПРОЙДЕННОЙ ТЕМЫ?

- 1. Как можно разделить несельскохозяйственные землепользования по их влиянию на окружающую среду и организацию территории?**
- 2. Какие принципы соблюдают при размещении несельскохозяйственных объектов землеустройства?**
- 3. В чем заключается и как соблюдается принцип приоритета сельского хозяйства при образовании несельскохозяйственных землепользований?**
- 4. Какие требования должны быть выполнены при образовании несельскохозяйственного землепользования?**



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

 +998 71 237 19 47

 s.avezbaev@tiame.uz