

**ТАШКЕНТСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И
МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ БУХАРСКИЙ ИНСТИТУТ
УПРАВЛЕНИЯ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**

Хамраев Салохитдин Атаевич

*старший преподаватель кафедры «Использование земельными ресурсами и
государственного кадастра»*

Очилова Зухира Аброр кизи

*преподаватель кафедры «Использование земельными ресурсами и
государственного кадастра»*

Хожиккулова Махфуза

магистрант

Методологические основы кадастра земель

Аннотация: В статье кратко рассмотрены вопросы методика земельного кадастра который необходим условия развития имущественных отношений к рыночной экономики, тем-самым она имеет различные методические основы который является системой учета, регистрации и оценки земельных участков привязанных к ним строительных объектов, также описаны смысл земли в отраслях науки и техники развития имущественных отношений в рыночной экономики. Следовательно в статье указаны исторический кадастр возникновением государственности как объект налогообложения, к тому же рассмотрены земельный кадастр, где разработано на основе глубоких научных исследований, также должен способствовать по улучшению качество и повышению плодородия земель, их рациональному использованию всего сельскохозяйственного сектора, являющегося основным фактором в экономике страны.

Ключевые слова: Основа кадастра, методика, система учета, плодородия земель, научные исследования, землевладение, важнейший механизм, исторические данные, предмет, функциональность кадастра.

В настоящее время земельный кадастр рассматривается как один из видов государственных кадастров, используемый в качестве важнейшего механизма регулирования земельных отношений, а также объективно необходимого условия развития имущественных отношений в рыночной экономике. Создаваемые в стране единая кадастровая система учета, регистрации и оценки земельных участков и привязанных к ним объектов недвижимости, выступая главным инструментом проведения земельных преобразований, позволяет упорядочить отношения с правами собственности, служит надёжной гарантией инвестициям, которые активно внедряются в развитии экономики. Соответственно теоретические основы кадастра являются одной из важнейших дисциплин в учебном процессе, при подготовке инженеров по кадастру. На каждом историческом этапе развития человеческого

общество, земля являлась материальной основой социально-экономических отношений и главным объектом хозяйствования.

Земля – она имеет различный смысл в разных отраслях науки: в астрономии (земля) -эта третья от солнца планета солнечной системы, вращающаяся вокруг него; в географии (земля) – участок суши на этой планете; в сельском хозяйстве «земля» - верхний тонкий почвенный слой планеты, который имеет способность плодоносить, также характеризуется земля и в других отраслях науки.

Исторически, кадастр возник в силу объективной необходимости получения сведений о земле как о месте проживания, первоисточнике материальных благ и дохода, а с возникновением государственности как объект налогообложения.

Потребность в учете земель возникла в тот момент, когда человек начал использовать земельные участки с потребностью земледельца, роль которого увеличивалась в жизнь родовых общин.

Корни возникновения простейших кадастровых работ, проводимых с целью учёта земель, указания границ земельных участков и их площади, возникло в VI веке до нашей эры правителем Сервием Туллием был введён первый римский кадастр, который назывался «Табулес цезуалес» где указывалась не только площади земельных участков, но и о типах почв, их качество и продуктивность. Тем самым возникает необходимость проведения переписи и учёта земель и землевладений, для чего составили планы и вели соответствующую документацию, что привело к определению их качество и потребность сравнительной оценке, качество земель.

Слово «кадастр» происходит от латинского слова «Carpit» что означает «податный предмет» и возникло во времена римского императора Августа (27 г. до н.э.-14г.н.э.), где было утверждена единица учёта на землю – «Carpitiquum», во французком «Cadastre» - что означает, книга – реестр.

Наряду с понятием «кадастр» используются также термины «регистр» и реестр, произошедшие от латинских и польских слов. И так, кадастр в узком значении – это документ (книга, реестр) о предметах поземельного обложения, предоставляющий собой систему сведений о свойствах расположенных на ней других недвижимых объектах.

Выполнение необходимых для функционирования кадастра работ, постоянно выделяется в особый специфический вид деятельности – кадастровая деятельность.

В настоящее время кадастровая деятельность – это деятельность специально уполномоченных государственных органов по осуществлению учёта и инвентаризации недвижимых объектов, прав на него и сделок с ним, по оценке земли и другой недвижимости. Состав и содержание данных кадастра различной и выполняет три обязательные основные функции: эти - учёт, регистрация, оценка недвижимого имущества и прежде всего земельных ресурсов как важнейшего национального богатство.

Земельный кадастр занимает важное место в системе землепользования, где отводится роль информационного обеспечения всех функций управлений землепользованием.

Без наличия современной и качественной земельной – кадастровой информацией не может быть выполнено ни одно мероприятия связанное с использованием земельных ресурсов.

Государственный земельный кадастр ведётся для обеспечения рационального использования земельных ресурсов и содержит совокупность достоверных и необходимых сведений о правовом, природном и хозяйственном положении земель.

Земельный кадастр является важной и самостоятельной функцией управления использованием земельных ресурсов, а также под системой землепользования.

Система землепользование в обществе реализуется посредством ряда её функций, основной из которых является земельный кадастр. Самостоятельность земельного кадастра проявляется в том, что именно эти функции являются исходной системой землепользования, оказывая непосредственное влияния на качество и экономичность принимаемых решений в процессе реализации всех его остальных функций. Сущность земельного кадастра состоит в отражении специфическом кадастровом способом земельных отношений общественно – экономической формаций. В связи с этим требовались сведения о количестве и качестве земли, о владельцах прав собственности на землю, что привело к необходимости регистрации прав на землю и земельные участки, их учёта и оценки а также проведения государственного земельной – оценочного мероприятия или земельного кадастра.

Естественно, что простейшая кадастровая система могла быть улучшена только путём введения обязательной регистрации. Главной причиной такого рода регистрации было желание увеличить поступление от сбора налогов на имущества, а также от сборов при продаже или покупке земли.

Существуют ранние доказательства ведения кадастра (земельных записей) для взимания налогов и других видов платежей в пользу государства.

Земельный кадастр, будучи разработанный на основе глубоких научных исследований, должен способствовать принятию научно-обоснованных решений по улучшению качества и повышению плодородия земель, их рациональному использованию и в целом успешному развитию всего сельскохозяйственного сектора, являющий основным в экономике. Без эффективных средств связи, между данными о земле, такими как сведения о местоположении, правовом и хозяйственном статусе земельных участков, качестве и стоимости земель, налогов и т.д. Управление земельной информацией на современном уровне практически невозможно. Учёт влияния большого числа факторов на оценку кадастрового объекта территории (земельного участка) неравномерный характер создания отраслевых кадастров. Входящих в систему ЕСГК. (Единая Система Государственного Кадастра) Земельный кадастр является базовым в системе ЕСГК поскольку сама система функционирует в качестве территориального кадастра. Все оценочные объекты находятся на поверхности земельного участка. И тем самым земельный участок также является объектом оценки как природный ресурс и объектом недвижимости. Сложность оценки земельных участков как природного ресурса состоит в том, что земля как экономическая категория, не имеет цены. С другой стороны в условиях развития

рыночных отношений и вовлечение земли в товарной – денежные отношения возникает необходимость её оценки, что требует разработки соответствующего механизма.

Методика стоимостной оценки земель также требует своего дальнейшего совершенствования, особенно земель населённых пунктов, где оценка земельных участков как природного ресурса связана с влиянием ряда градообразующих факторов. Тем самым методология основа кадастра земли включает разработку структуры системы, методы и способы её ведения, где составными вопросами являются способы отбора оценки, качества и передача информации отраслевых кадастров соответственно в ЕСГК. Реализация ЕСГК. Требуется подготовки кадров по многим отраслям, основными из которых являются: строительство, землеустройство, земельный - кадастр, геодезия, картография и ряд других специальностей.

Система земельно-кадастрового процесса представляет собой процесс разработки информации и имеет динамичный характер. Земельной – кадастровый процесс рассматривается как совокупность отдельных составных соподчиненных процессов, реализация которых направлены на получение земельной – кадастровой информации, целью земельно-кадастрового процесса является разработка необходимой достоверной информации и его достоверностью, а также задачами земельно-кадастрового процесса, которая направлена на разработку необходимой определение земельно-кадастровой информации.

К тому же реализация земельно-кадастрового процесса требует:

- Разработку нормативной и методической документации по ведению земельного кадастра.
- Организацию производственно-технологических мероприятий.
- Ведение земельно-кадастровой документации.

Система земельно-кадастровой информации представляет собой совокупность, закономерно расположенных, находящихся взаимной связи кадастровых показателей, соответственно информацию о земельном участке.

Также с точки зрения структуры подсистема в свою очередь включает виды информации по целевому назначению и по административно-территориальному признаку, соответственно кадастровых данных.

Исходя из вышеизложенных, система земельно-кадастровой информации определяет систематизированную совокупность конкретных данных, регистрации прав на землю, его учет, количество, качество и оценка земли.

Центральным вопросом создания сферы кадастра является ЕСГК (Единая система государственного кадастра) где разрабатывается основной принцип методологии.

Естественно в каждой стране формируется и функционирует своя национальная кадастровая система, специальная информационная система, на основе кадастра территории страны или её части.

С развитием государства и гражданского общества все большее значение приобретает правовая сторона кадастра, которая включает земельной –

регистрационные сведения связана с оформлением права собственности на землю. Земельный кадастр становится основой правового обеспечения земельной собственности и решения различных гражданских дел по поводу границ владений и землепользований.

«Об основах независимости Республики Узбекистан» и тем самым в целях обеспечения народного хозяйства Республики, соответствующими топографическими, картографическими материалами и создание основ кадастра, Постановлением Кабинета Министров 1992 году за №19 создан Управление геодезии и картографии при кабинете министров Республике Узбекистан. В целях обеспечения единого общегосударственного целостного учета и оценки экономического и природного потенциала, в Республике Узбекистан на основе Постановлением Кабинета Министров от 1996года за №44 Управление геодезии и картографии преобразовано в главное Управление геодезии, картографии и государственного кадастра при кабинете министров Республики Узбекистан (Узгеодезкадастр).

Для более усовершенствования государственной регистрации и оформление документации на права собственности, пользование и аренды земельных участков, защита имущественных прав юридических и физических лиц, эффективного учёта земельных ресурсов, а также налогообложения и других факторов, Постановлением Кабинета министров от 19 октября 2004 года за № 483 было организовано деятельность Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру.

Далее в системе Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан образованы областные городские и районные отделы Агентства по кадастру на базе которого создан палата управлений по земельным ресурсам и государственному кадастру, также при агентстве созданы областные управления и при них городские и районные кадастровые филиалы которые действуют на сегодняшний день.

Для обеспечения и функционирования Единой системы государственного кадастра, основа которого ЕСГК составляет данные о правовом положение объекта и земельных участков, а также топогеодезическими материалами и комплексной оценки территории.

По своему назначению и территориальному охвату ЕСГК относится к категории сложных информационных систем, на основе современных вычислительных комплексов и ГИС (Гео -информационная система) технологий. Соответственно земельный кадастр, где разработано на основе глубоких научных исследований, также должен способствовать по улучшению качество и повышению плодородия земель, их рациональному использованию всего сельскохозяйственного сектора, являющегося основным фактором в экономике.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Г.А.Потаев «Градостроительство: теория и практика» Москва – 2014 г.

2. В.М.Розин «Роль социального программирования и технологизации в проектировании и модернизации городов» Москва - № 8.
3. Ю.В.Пелихович «Основы градостроительства и планировка населённых мест» Ставрополь 2016г.
4. П.Г.Буга «Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания» Москва-1987г.
5. Л.Н.Авдотьев «Градостроительное проектирование» Москва – 1989г.
6. С.А.Хамраев «Биолаар ва иншоотлар давлат кадастри» учебник Бухара – 2023г.
7. В.А.Свитин «Теоретические основы кадастра», Минск 2016 г.
8. А.С.Чертовичский, А.К.Базаров «Земельный кадастр», Ташкент 2013 г.
9. А.Н.Нигматов «Земельное право», Ташкент 2000 г.
10. Геодезия, картография и кадастр журнал №1 1998г.
11. В.М.Груздев «Основы градостроительства и планировка населенных мест» Нижний Новгород -2017г.
12. Л.В.Свитайло. «Основы градостроительство и планировка населенных мест. Приморье-2019г.
13. Н.Г.Агеева, М.А.Шевердина «Основы градостроительства и планировка населенных мест» Новосибирск-2011г.
14. Гиниятов И.А. «Основы земельного кадастра и мониторинга земель» Новосибирск-2011г.
15. Ю.В. Зайцев, В.Ф. Промыслов и др. «Архитектура и строительные конструкции» Москва – 1983год.
16. Н.Ф.Гуляницкий «Архитектура гражданских и промышленных зданий» Москва – 1978год.
17. Золотова Е.В. Скогорева Р.Н. «Градостроительный кадастр с основами Геодезии». 2008 г.
18. Магазинчиков Т.Г. «Земельный Кадастр» М.2007г.
19. Калабухов Г.А. Баринов В.Н. «Основы кадастра недвижимости». -Воронеж-2014г.
20. Кашкина Л.В. «Основы градостроительства» М. 2005г.
21. Малоян Г.А. «Основы градостроительства». учебное пособие, Москва: Издательство ассоциации строительных вузов-2004г.
22. Адизов Ш.Б. «Ер тузиш ишларини ташкил қилиш ва режалаштириш» Бухара-2020 йил.
23. Клебанович Н.В. «ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР» Минск – 2006
24. Атаманов, С. А. Кадастр недвижимости: учеб.- справ. пособие
25. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие
26. Варламов, А. А. Кадастр недвижимости М.: Колос, 2012.
27. Волков, С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости : учеб. пособие
28. Волков, С. Н. Региональное землеустройство / – М.: КолосС, 2009.

29. Григорьев, С.А., Атаманов, С.А. Введение в кадастровую деятельность: учебно-справочное пособие М.: Изд-во МИИГАиК, 2010.

30. Сайты интернета.

(Можно добавить литературы)