###### Лекция 1. Теоретические основы земельного кадастра

**1. Понятие о земельном кадастре и содержание его в условиях земельной реформы в Республике Казахстан**

Слово «кадастр» произошло от латинского слова «capitastrum», означающего «опись податных предметов». В связи с этим первоначально кадастр означал книгу (реестр), содержащую опись облагаемых предметов. В зависимости от того, что является объектом учета и оценки, обычно различают кадастры земельный, водный, лесной и т.п. Таким образом, в узком понимании земельный кадастр – это книга (реестр) о предметах поземельного обложения; в широком понятии в условиях частной собственности на землю – это определенная система действий по учету, описанию и оценке земли, проводимая государством с целью получения сведений о земле для поземельного налогообложения.

Земельный кадастр отличается от других видов кадастров своим объектом, в качестве которого выступает земля, как источник материальных благ и средство производства. Специфика методики земельного кадастра обусловливается особенностями земли.

Земля имеет ряд специфических особенностей по сравнению с другими средствами производства. Основные различия состоят в следующем.

Земля в общественной жизни служит всеобщим предметом и условием труда. Она является необходимым условием существования всякого процесса производства. Однако ее роль в различных отраслях общественного производства неодинакова. В обрабатывающей промышленности и строительстве она функционирует как *пространственный операционный* *базис,* то есть как место, на котором совершается процесс труда. В добывающей промышленности она выступает как пространственный операционный базис, а также как своеобразная кладовая.

Земля пространственно (по площади) *ограничена и ничем не заменима*. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно изменяться, менее совершенные заменяются более совершенными и экономически выгодными.

Использование земли как средства производства связано с ее пространственным положением и *постоянством места*. Тогда как другие средства производства можно использовать в различных местах, перемещать из одного места в другое.

Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве обладает очень важным и специфическим свойством – *плодородием*, характеризующим условия для роста растений. При правильном использовании земли ее качество не ухудшается, а улучшается, что находит непосредственное выражение в повышении плодородия. Земля является *вечным, незаменимым* средством производства.

Отличительная особенность земли – характер ее использования в сельскохозяйственном производстве. На ней возделывается большое количество различных видов сельскохозяйственных культур. Особенности земли предопределяют в значительной мере и особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра.

Земельному кадастру в общем виде свойственны следующие операции:

1. учет земель;
2. описание земель;
3. оценка земель.

При учете определяются пространственное положение, размеры, состав земельных угодий и их качество. Описание включает выяснение и фиксацию естественно-исторических и экономических свойств земли. Оценка дает определение ценности и доходности земли как средства производства.

Каждая из названных операций кадастра представляет собой ряд технических приемов. А все вместе они дают наиболее полную характеристику количества, качества, основных свойств и признаков земли, сравнительную ее ценность как объекта хозяйствования и обложения.

Вопрос о значении каждой операции при проведении кадастра в различные времена и в отдельных странах ставился по-разному. В одних случаях в кадастре главное внимание уделялось учету земель, в других – естественноисторическому или экономическому описанию их, в-третьих – оценке или какому-либо сочетанию операций. Во всех случаях учет и оценка земель являются непременными составными частями земельного кадастра. Обязателен учет пространственного положения земель.

Земельный кадастры отдельных стран и в разные времена весьма отличаются друг от друга, как по содержанию, так и по технике, и по организации их проведения. Не сразу и не одновременно возникли, и проводились все его операции. Так, на самых ранних этапах развития общества проводился лишь учет земель, значительно позже стали применять их оценку.

Земельный кадастр служил одним из важных средств поземельного обложения. Его данные принимались за основу при установлении размеров налога на земледельцев. С течением времени большое значение приобретает правовая сторона кадастра. Он стал включать земельно-регистрационные сведения и был связан с оформлением права собственности на землю. К нему стали обращаться в целях правового обеспечения земельной собственности и решения гражданских дел о границах землепользования.

На ранних этапах развития общества при земельном кадастре получали сведения главным образом о площадях земель. Затем возникает необходимость в учете по угодьям и их качественному состоянию. Угодья начали описывать и характеризовать по видам почв и их плодородию. Земельно-кадастровые сведения стали фиксироваться не только в текстовой документации, но и на планово-картографических материалах.

В зависимости от качества почв земли подразделялись на группы (классы).

В условиях капиталистического строя земельный кадастр представляет собой сложное мероприятие, осуществляемое специальной земельно-кадастровой службой. Основные виды земельного кадастра в современном понятии этого мероприятия сложились при капитализме. Они различаются по предмету и приемам оценки земли в целях налогообложения.

В капиталистических государствах наряду с земельным кадастром проводится юридическая земельная регистрация. Задачей ее является оформление права собственности и владения на земли. Земельная регистрация направлена на охрану права частной собственности на землю. Ее сведения и материалы имеют правовое значение. Она подразделяется на личную и вещную. Первая ведется по землевладельцам, вторая – по землевладениям. В результате осуществления юридической земельной регистрации оформляется право землевладельцев на землю. Оно фиксируется в специальных документах, как правило, нотариальными учреждениями. В большинстве капиталистических стран юридическая земельная регистрация сложилась в систему специальных земельных книг.

Во многих государствах между земельным кадастром и юридической земельной регистрацией существует тесная связь. Широкое использование находят земельно-кадастровые материалы при решении земельно-правовых вопросов. Они используется не только в интересах налогообложения, но и для других надобностей (при купле и продаже земли, сдаче земли в аренду, разработке рекомендаций по борьбе с эрозией почв и использованию земель и пр.).

Основное же назначение земельного кадастра остается прежним – обеспечение сведениями с целью изъятия государством части дохода, получаемого землевладельцами. Это обусловливается сущностью капиталистических земельных отношений.

Следует отметить, что хотя земельно-кадастровые работы в разное время и в различных странах имели специфику в содержании и методах ведения, однако общим для них было получение данных о земле и землевладениях. Как специальное учетно-оценочное мероприятие земельный кадастр, возникнув на определенном этапе развития общества, развивался и совершенствовался. Закономерным для его развития является прежде всего совершенствование методов и способов изучения, учета и оценки, классификации земель по видам угодий и их качеству. Благодаря применению более совершенных методов и средств систематически повышалась точность земельно-кадастровой информации, совершенствовались форма и содержание документов.

Земельный кадастр превращается в сложное мероприятие, требующее специальных знаний и подготовки.

Система земельного кадастра, применявшаяся в Казахстане в советское время, была общепринятой для всех республик в СССР. Главным в этой системе было то, что она отвечала интересам государства, единого собственника всего земельного фонда. С распадом союза и обретением суверенитета и независимости начались кардинальные изменения в отношениях собственности в т.ч. и земельных отношениях. Начавшаяся в Республике Казахстан земельная реформа имеет своей целью введение многообразия форм собственности на землю, переход от единой государственной собственности на землю к частной форме собственности на отдельные категории земель, с тем чтобы передать землю гражданам и частным юридическим лицам, тем, кто владея землей обеспечит более эффективное ее использование, как для производства сельскохозяйственной продукции, так и в других целях.

В ходе земельной реформы идет изменение и совершенствование земельных отношений, прежде всего путем принятия новых законодательных и нормативных актов, так в развитие принятых на первом этапе законов «О собственности», «О земельной реформе», «Земельный кодекс», «О крестьянском хозяйстве» и других принимаются новые.

Указ президента Республики Казахстан «О Земле», имеющий силу закона, принятый в декабре 1995 года, где обобщен опыт нескольких лет земельной реформы, ввел кардинальные новшества в земельные отношения, прежде всего это введение права частной собственности на отдельные категории земель, установление пределов и условий передачи земель в частную собственность, предоставление возможностей ввода в рыночный оборот не только частных землевладений, но и земельных участков передаваемых на праве постоянного пользования гражданам и негосударственным юридическим лицам. Тем самым заложены правовые основы для формирования рынка земли, придание земле статуса недвижимости.

С принятием этого закона с землей, как формой недвижимости, могут производиться различные операции, такие как: купля-продажа, обмен, дарение, ипотечные операции с залогом земельных участков и тому подобное. Такие коренные изменения в земельных отношениях, конечно же, потребовали принятия новой системы государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, поэтому в Указе «О земле» в статьях 113, 114 даны основные требования и условия его ведения в новых условиях. Установлено, что Государственный земельный кадастр ведется государственными органами по управлению земельными ресурсами по единой системе Республики Казахстан, за счет бюджетных средств. Порядок ведения Государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Наряду с введением новой системы государственного земельного кадастра в Республике Казахстан для обеспечения рационального использования и охраны земель в Указе «О земле», с учетом новых земельных отношений, сформированы основные требования к проведению работ по землеустройству, мониторингу земель, государственному контролю, за использованием и охраной земель.

Проведение землеустройства должно обеспечить:

* разработку республиканских, областных схем и программ использования, улучшения и охраны земельных ресурсов;
* составление проектов образования новых и упорядочения землепользований и землевладений, отвод и установление их границ на местности (картах), изготовление документов на право владения и пользования землей;
* составление проектов земельно-хозяйственного устройства населенных пунктов, отдельных землепользователей, рекультивации нарушенных и освоение новых земель, других проектов, связанных с использованием и охраной земель;
* проведение инвентаризации земель, выявление неиспользованных земель, топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ;
* составление кадастровых и других карт состояния и использования земельных ресурсов;
* проведение земельно-оценочных работ.

Содержание мониторинга земель составляют систематические наблюдения за состоянием земель, выявление происходящих изменений и их оценка, с целью информационного обеспечения ведения государственного земельного кадастра, землеустройства, контроля, за использованием и охраной земель и других функций государственного управления земельными ресурсами. Для ведения государственного контроля, за рациональным использованием и охраной земель в республике организована Государственная земельная инспекция в составе агентств по управлению земельными ресурсами.

Задачи государственного контроля состоят в обеспечении надлежащего исполнения земельного законодательства, выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель государственными органами, юридическими лицами и гражданами. Указания органов, осуществляющих государственный контроль по вопросам использования и охраны земель в пределах их компетенции, обязательны для всех собственников земельных участков и землепользователей. Порядок осуществления государственного контроля, за использованием и охраной земель устанавливается Правительством Республики Казахстан.

**Лекция 2. Назначение, задачи и характеристика земельного кадастра в Республике Казахстан**

**Согласно ст. 113 Указа «О земле» Государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель Республики Казахстан, местоположении, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и оценке земельных участков, иных необходимых сведений.**

В силу того, что земля в Казахстане находится в собственности государства, как и все другие природные ресурсы, государству необходимы сведения о природном, правовом, хозяйственном положении земель единого республиканского земельного фонда.

Экономическая реализация государственной собственности на землю объективно обусловливает необходимость учета ее и оценки как главного средства производства. Для научно обоснованного составления прогнозов, программ, планов развития государства, общества необходимо знать материальные возможности, которыми располагает государство. Это обусловливает необходимость учета людских, материальных и природных ресурсов, среди которых важная роль принадлежит земле.

Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов - проблема народнохозяйственной важности. Она означает оптимальное распределение земли между отраслями народного хозяйства, максимальное получение необходимой обществу сельскохозяйственной продукции, сохранение и систематическое повышение плодородия почвы. Решение этой проблемы вызывает необходимость проведения земельного кадастра в полном его объеме.

Выполняя организационно-хозяйственную функцию, государство осуществляет управление единым государственным земельным фондом как собственник земли и носитель права территориального верховенства, что придает особую государственную значимость земельному кадастру. Данные кадастра и в первую очередь земельно - регистрационные используются государством не только в интересах дальнейшего совершенствования управления земельными ресурсами, но и в целях осуществления и охраны государственной собственности на землю, а также охраны прав землепользователей и землевладельцев. Поэтому сведения земельного кадастра имеют важное не только экономическое (хозяйственное), но и правовое значение.

Кадастровые данные имеют большое значение при обосновании отвода земель для государственных и общественных надобностей.

С точки зрения народнохозяйственных, общественных интересов для указанных целей целесообразно выделять (отводить) в первую очередь земли, непригодные или малопригодные к использованию в сельскохозяйственном производстве, а также не предоставленные в пользование или владение. Поэтому при решении этих вопросов возникает необходимость в сведениях о фактическом состоянии, распределении и использовании земельного фонда, а также о продуктивности сельскохозяйственных угодий. Эти данные необходимы для обоснования наиболее оптимального варианта отвода земель.

Поскольку земля предоставляется государством предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам в пользование и владение, кадастровые сведения необходимы для осуществления государственного контроля, за использованием земель, как с точки зрения их целевого назначения, так и их рационального использования и охраны.

С развитием производства все большая часть природных ресурсов вовлекается и сферу производства, что приводит к усилению взаимосвязи экономических, социальных, технологических и биологических процессов. Производство должно не только создавать материальные блага, но вместе с тем и охранять окружающую среду от ее деградации, поддерживать экологическое равновесие в природе. В связи с этим охрана природных ресурсов, и том числе земельных, является важной народнохозяйственной проблемой, и поэтому ей придается большое государственное значение. В числе этих мер, важное значение, имеют мероприятия по повышению плодородия почв, охране их от водной и ветровой эрозии, вторичного засоления, иссушения, загрязнения промышленными отходами, рекультивации земель. Решение этих вопросов должно основываться на достоверной и полной информации о качественном состоянии земельных ресурсов страны.

Проблема дифференциации налогообложения также объективно обусловливает необходимость учета качества земель и оценку их по отдельным природно-экономическим зонам. Кадастровые сведения необходимы для планирования мероприятий по улучшению состояния и использования земель.

Государство обязывает землепользователей проводить эффективные меры по повышению плодородия почв, осуществлять комплекс организационно-хозяйственных, агротехнических и гидротехнических мер по предотвращению ветровой и водной эрозии почв, не допускать засоления, загрязнения, заболачивания и других ухудшающих состояние земель процессов. Осуществление этих мероприятий основывается на всестороннем изучении и учете качественного состояния земельных угодий. Например, для того чтобы обосновать необходимость трансформации одних угодий в другие, надо знать их фактическое состояние, а также иметь полные сведения о их площадях, пространственном местоположении, рельефе, почвах, геоботаническом составе травостоя, хозяйственном использовании и т.п.

Государство для поддержания плодородия почв, их охраны должно изыскивать средства для проведения мелиоративных работ, рекультивацию нарушенных земель, ирригации, лесомелиорации и проведение в полном объеме противоэрозионных мероприятий.

Необходимые для осуществления мелиоративных мероприятий сведения о размерах и качественном состоянии земель по отдельным регионам страны и хозяйствам должен дать земельный кадастр.

Земельный кадастр имеет большое значение для анализа хозяйственной деятельности и прежде всего эффективности использования земель сельскохозяйственными предприятиями. В этой связи возникает необходимость не только в учете размеров и состояния сельскохозяйственных угодий, но и в сравнительной оценке их производительности, с точки зрения эффективности производства отдельных культур. Данные земельного кадастра имеют большое значение для правильного исчисления земельного налога, арендной платы, при установлении сумм возмещения ущерба при изъятиях и т.п.

Таким образом, задачи земельного кадастра в настоящее время весьма обширны и ответственны. Они определяются потребностями государства и всех землепользователей и землевладельцев в рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов Республики Казахстан. Это придает государственному земельному кадастру народнохозяйственную значимость.

***Цели и назначение* земельного кадастра** в Казахстане определяют его задачи и содержание. Единство системы кадастра, в свою очередь, обусловливают необходимость единства методов и соответствующего порядка его ведения на всех уровнях, начиная с каждого отдельного земельного участка и кончая государством в целом.

Земельному кадастру присущи как общие черты. Характерные для всей системы народнохозяйственного учета, так и ряд специфических особенностей, обусловленных спецификой его объекта (земли). Поскольку организация единой системы государственного учета является функцией высших органов государственного управления, поэтому содержание и порядок ведения земельного кадастра устанавливаются этими органами.

В Казахстане, земельный кадастр проводится как государственное мероприятие. Государственный характер его определяется его значимостью для решения общегосударственных задач (планирования народного хозяйства, управление единым земельным фондом, охрана прав землепользователей, землевладельцев, охрана и эффективное использование земель и т.д.)

**Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок его ведения.** Оно устанавливает содержание земельно-кадастровых данных и документации, формы и содержание кадастровой отчетности, контроль за ведением земельного кадастра и организацию выполнения кадастровых работ.

Установленный порядок ведения и содержание земельного обязательны на всей территории страны. Объектом государственного земельного кадастра является, весь государственный земельный фонд Р.К. Государственный земельный кадастр должен давать полную количественную и качественную характеристику этого фонда и содержать совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель.

В установленном постановлением Правительства РК (от 06 июня 1996г. №710) Порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан указано, ***что кадастр представляет собой систему сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель республики, местоположении, размерах, границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете и оценке земельных участков, иных необходимых сведений.***

*Земельный кадастр является составной частью государственной системы кадастров и представляет собой систематизированный свод сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Казахстан, постоянно обновляемых в процессе его ведения.*

Важным условием ведения кадастра является обеспечение принципа взаимной совместимости информации, путем применения единой государственной системы координат, высот, картографических проекций, единых классификаторов, кодов, входных и выходных форматов.

Формирование сведений кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрокосмических, картографических, землеустроительных, инвентаризационных, почвенных, геоботанических, оценочных и иных обследований и изысканий.

*Единицей учета и хранения, данных кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепленный в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений*.

Переход на новую единицу учета - земельный участок - является важным отличием от принятого порядка учета в советском кадастре, где основной единицей учета являлось землепользование. Это вызвано тем, что в результате проводимой земельной реформы субъектами владения и пользования землей стали не только государственные юридические лица, а прежде всего граждане и негосударственные юридические лица. В связи с этим вместо основной базовой единицы земельного учета в советское время – землепользование - в новых условиях более целесообразно применение в качестве базовой единицы учета – понятия земельный участок, наряду с которым применяются и другие единицы учета – земельно-кадастровый квартал, землепользование, землевладение, район, область.

В кадастре для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также стоимостная оценка (цена земли). Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются его кадастровый номер, местонахождение, границы, текстовые описания.

**Накопление данных производится на уровне соответствующих административных районов,** где фиксируется и хранится информация о кадастровом номере участка, наименовании физического или юридического лица - субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и других документах, местонахождении и размере, оценочной стоимости земельного участка, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах, ограничениях по его использованию.

Эти данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, по районам, области, городу и республике в целом.

**Лекция** **3. Составные части и виды земельного кадастра**

В соответствии с Указом «О земле» в Казахстане государственный земельный кадастр состоит из следующих составных частей:

- регистрация земельных участков,

учет земель,

бонитировка почв,

оценка земли и операции с землей.

Между этими составными частями кадастра, как целостной системы, существует определенная связь и логическая последовательность осуществления.

Поскольку единый государственный земельный фонд - объект государственной собственности - земельные участки предоставляются государством на правах пользования и владения, то всякое использование земли должно быть юридически оформлено, а сами земельные участки как определенная территория и недвижимость, должны быть зарегистрированы в установленном порядке. Эту функцию выполняет **государственная регистрация земельных участков.** Ее данные служат основанием для использования определенной площади земли конкретным физическим или юридическим лицом.

При учете земля характеризуется по ее размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Данные регистрации при учете служат основанием для записи размеров земельных участков каждого конкретного пользователя или владельца. Свободные земли государственного запаса учитываются по их местонахождению как отдельно расположенные земельные массивы.

При учете определяют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так как природные свойства почв имеют неодинаковое значение, возникает необходимость их сравнительной оценки, то есть проведения бонитировки почв.

Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при бонитировке почв отдельных участков. Качество земли зависит не только от природных факторов, но и экономических условий, поэтому возникает необходимость в экономической оценке земли как средства производства. Данные этой оценки основываются на регистрационно-учетных и бонитировочных сведениях.

Такова связь и последовательность осуществления земельного кадастра как целостной системы. В свою очередь, каждая из частей кадастра имеет конкретное назначение и содержание, определенные методы и способы ведения. Каждая из них в определенных условиях может проводиться и самостоятельно. К примеру, в одни периоды больше внимания уделялось регистрации землепользования. В другие - учету земель, в первые годы регистрация проводилась после учета земель, затем этот порядок изменился. На определенном этапе возникла необходимость в дополнении их бонитировкой почв и экономической оценкой земель.

**Земельный кадастр в зависимости от характера и объема выполняемых работ разделяется на два вида – основной (первичный) и текущий (последующий).**

Задача основного кадастра – первоначальное получение сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель подлежащих кадастрированию территории земельного участка, района, области. При этом собирают, анализируют все материалы и документы, содержащие сведения о площадях, составе и качественной характеристике угодий, об использовании земель, урожайности культур, издержках и т.п. Собранные материалы тщательно анализируют с точки зрения полноты и достоверности. В необходимых случаях проводят корректировку материалов и выполняют дополнительные работы с целью получения полных и достоверных сведений. На основании таких сведений производится первичная запись в документах государственного земельного кадастра.

Таким образом, в результате проведения основного кадастра получают сведения о размерах земельного фонда страны, распределении его по основным категориям земель и их оценку. **Основной земельный кадастр, как правило, связан с проведением большого объема работ по съемкам, обследованиям, описанию и оценке земель.** Почвенные и геоботанические обследования должны проводиться предприятиями, организациями и учреждениями независимо от их ведомственной подчиненности по государственным программам с учетом требований кадастра.

**Задачей текущего земельного учета** является выявление и внесение в земельно-кадастровые документы сведений об изменениях, в распределении, качественном состоянии и использовании земель и внесение сведений о новых земельных участках.

Всякого рода *незаконные действия в виде самовольного захвата, передачи земель, перевод ценных угодий в менее ценные и другие, в земельно-кадастровой документации не отражаются*, а принимаются меры по их устранению.

**Таким образом, как основной, так и текущий земельный кадастр позволяют получить не только сведения о земельном фонде страны, но и своевременно осуществлять контроль, за использованием земель, охранять государственную и частную собственность на землю.**

Между основным и текущим кадастром существует связь.

Первый дает полную характеристику земель, создает основу для ведения второго и определяет сферу его деятельности. Второй, обновляя и дополняя сведения первого, систематически поддерживает данные первого на уровне современности.

Земельно-кадастровая документация подразделяется ***на текстовую и планово-картографическую.*** Текстовая - имеет форму книг, карточек, ведомостей, списков, пояснительных записок и пр. Планово-картографические документы дают графическое изображение земельных участков территорий. К ним относятся планы, карты, картограммы и пр.

**Специфика земельного кадастра в сравнении с другими видами учета состоит в том, что ведение его возможно лишь на основе планово-картографического материалов.** Это обусловлено характером и особенностью объекта.

На планово–картографических материалах графически показываются сведения необходимые для кадастра. Ведение земельного кадастра в Казахстане переводится на автоматизированную систему, все сведения заносятся в компьютер, для хранения и работы с информацией имеются специальные программы, картографический материал также заносится в компьютер и выдается в виде электронной карты.

|  |
| --- |
| Государственный земельный кадастр |
| Регистрация земельных участков,  учет земель (количественный и качественный),  оценка земель (бонитировка почв, экономическая и стоимостная оценка земель) |
| Автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) |

Рис.1. Составные части земельного кадастра.

Для современного земельного кадастра характерна его **многофункциональность,** что обусловлено сложностью задач, специфичностью объекта, поэтому считаем правильным, в составе государственного земельного кадастра Республики Казахстан выделить следующие взаимоувязанные блоки:

1) правовой;

2) финансовый;

3) многофункциональный;

Как видим, основу правового блока земельного кадастра составляют система выдачи и последующей регистрации правоудостоверяющих документов о праве на земельный участок и постоянного обновления всех сведений, касающихся прав на землю.

Кроме этого, большое значение имеют для дальнейшего использования участка, установление делимости и неделимости его, а также ограничения и обременения, такие как сервитут и другие. Наряду с этим к этому блоку можно отнести работы и действия по согласованию отводов, изъятию участков для государственных надобностей и по решению суда, где также применяются правовые механизмы.

Финансовый блок земельного кадастра ведется с целью обеспечения оценки земель для определения размеров платежей за землю, ипотечного кредитования, продажи земельных участков и прав землепользования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Государственный земельный кадастр | | |
| Правовой | Финансовый | Многофункциональный |
| - оформление правоустанавливающих документов;  - регистрация земельных участков;  - выдача документов и плана участка;  - сервитут, др. обременения;  - изъятие участка;  - возмещение убытков и ущерба и т.п. | - оценка земли;  - ценовое зонирование;  - оформление сделок купли-продажи;  - ипотека, залог, аренда, их оформление;  - налогообложение,  - арендная плата; | - ведение учета земельных участков и отчетности;  -качественная характеристика земель;  -интегрированная система данных о земле (почвы, растительность, рельеф, экологическое состояние, пространственное расположение |

Рис. 2. Состав и содержание государственного земельного кадастра Республики Казахстан

Многофункциональный блок земельного кадастра содержит совокупность сведений, характеризующих земельный участок (плодородие, почвенный и растительный покров, геоморфология и гидрология, местоположение, экологическое состояние и т.д.), учет земель качественный и количественный, ведение автоматизированной информационной системы земельного кадастра, обеспечивающую накопление, хранение и выдачу информации кадастра, включая электронные карты земельных участков, кварталов, районов, городов и других населенных пунктов, областей и республики, составление и выдачу земельных отчетов.

Предложенная нами характеристика складывающейся новой структуры государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, позволяет более правильно с методической точки зрения, показать народнохозяйственную важность и значимость, сложность, объемность земельно-кадастровых работ, необходимость государственного руководства ведением кадастра. В то же время, новая схема структуры государственного земельного кадастра показывает, что складывающаяся система земельного кадастра в Казахстане коренным образом отличается от бывшей советской системы земельного кадастра.

Считаем, что главными ее отличиями являются то, что резко возросли роль и значение правового и финансового блоков, вызванное изменениями в земельных отношениях, отношениях собственности, внедрением во всех отраслях народного хозяйства рыночных отношений. Другим отличием является ведущая роль во всех блоках земельного кадастра применения новых технических средств автоматизации процессов, то есть автоматизированной информационной системы земельного кадастра, мониторинга земель на базе космо- и аэросъемки, применения современных измерительных и аналитических приборов и технологий.

**Лекция 4. Земельно- кадастровая документация**

***Кадастровая документация разделяется на основную и вспомогательную.*** Перечень форм основной документации, состав данных, включаемых в эти документы, предлагаются Комитетом по управлению земельными ресурсами на утверждение Правительства РК.

**Основными земельно-кадастровыми документами,** предусмотренными постановлением Кабинета Министров РК «О порядке ведения государственного земельного кадастра», являются:

- земельно-кадастровое дело земельного участка,

- Государственная земельно-кадастровая книга района (города) и

- земельно-кадастровая карта.

Порядок ведения кадастровой документации по землям всех категорий устанавливают документы, являющиеся юридическим основанием записи соответствующих данных. К ним относятся постановления Кабинета Министров Р.К., решения исполнительных органов (областных, районных, аульных, поселковых).

При земельном кадастре ведется также специальная отчетная документация. Как правило, она является текстовым документом. В качестве приложения к ней могут быть картограммы, диаграммы, планово-картографический материал и пр. устанавливается Правительством РК.

**В каждом звене земельного кадастра** – земельный участок, предприятие, район, область, республика – ведутся соответствующие документы, которые имеют определенную связь по фиксируемым сведениям. Во вспомогательной кадастровой документации приводятся дополнения и пояснения к материалам, содержащимся в основных земельно-кадастровых документах.

Для получения сведений и заполнения кадастровой документации используются данные первичных документов. К ним относятся материалы съемок и обследований, корректировки планов, данные инвентаризации, проектов землеустройства, лесоустройства, мелиорации и пр.

Первичные документы имеют важное значение, так как от их полноты и точности в значительной мере зависит точность и достоверность данных земельного кадастра. При заполнении основной документации большое значение имеют документы, являющиеся юридическим основанием записи соответствующих данных. К ним относятся постановления Правительства РК, решения исполнительных органов (областных, районных, городских, поселковых, аульных). При земельном кадастре ведется также специальная отчетная документация. Она, как правило, является текстовой, в качестве приложения к ней могут быть различные картографические материалы, диаграммы и т.п.

**Виды кадастровых документов, материалов, работ, обследований, изысканий, действий необходимых для ведения отдельных частей земельного кадастра:**

1. Регистрация земельных участков – законодательные и нормативные документы, порядок предоставления и оформления прав на земельные участки, формы документов, отвод земель, установление границ, площадей, состава угодий, делимости, обременений и других ограничений в использовании, картографические работы и другие.
2. Учет земель – данные регистрации, учетная и отчетная документация, картографические материалы, данные бонитировки, оценки земель, ведение учета по земельным участкам, категориям земель, видам земельных угодий, субъектам права и т.п.
3. Оценка земель – зонирование земель, методика бонитировки почв, оценки земель, данные учета земель, материалы почвенных, геоботанических и др. обследований и изысканий, картографические материалы, материалы бонитировки почв и оценки земель по областям, районам, землепользованиям.
4. Автоматизированная система земельного кадастра (АИС ГЗК) – обеспечение компьютерной техникой, обучение персонала, программное обеспечение всех видов кадастровых работ.

**Лекция 5. Основные принципы земельного кадастра**

*Основными принципами земельного кадастра являются следующие:*

***Единство системы земельного кадастра.*** Это означает, что он должен вестись на единой методической основе по единой системе. В основу его должны быть положены научно обоснованные показатели, характеризующие единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношениях. При этом в системе кадастра должна быть определенная согласованность, во-первых, в содержании и последовательности осуществления его составных частей, во-вторых, в постановке земельного кадастра, содержании сведений и способах их получения в отдельных его звеньях (предприятие, район, область, республика), в-третьих, в содержании земельно-кадастровой документации, начиная от низшего и кончая высшим звеном. Основываясь на единстве, эта система должна отражать зональные особенности в состоянии и использовании земель.

***Достоверность сведений*** земельного кадастра означает, что они должны быть объективными, то есть точно отражать фактические размеры, распределение и качественное состояние земельных ресурсов. При земельном кадастре необходимо применять такие способы регистрации земельных участков, изучения, учета и оценки земель, которые бы обеспечивали получение сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель с точностью, необходимой для решения производственных и других задач, связанных с использованием земель. Земли классифицируются по угодьям в зависимости от их использования и состояния. Достоверность характеризуется степенью соответствия кадастровых сведений фактическим размерам, качественному состоянию и использованию земель. Это требование может быть выполнено лишь при использовании современных методов съемок и обследований земель на местности.

***Полнота сведений земельного кадастра.*** Земельный кадастр должен содержать всю совокупность необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель без лишней их детализации. Из этого принципа следует, что степень детализации кадастровых сведений и содержание его документации зависят от того, где он проводится (район, область, республика).

Охват кадастром всех земель единого государственного земельного фонда. Для получения точных и полных сведений о размерах, состоянии и использовании земельного фонда необходимо учитывать все земли, независимо от того, используются ли они фактически и кому они предоставлены в момент проведения кадастра.

***Непрерывность земельного кадастра.*** Все изменения в земельном фонде (трансформация угодий, отводы земель, передачи участков, освоение новых участков и пр.) необходимо учитывать и отражать в кадастровой документации. В зависимости от характера изменений одни сведения (учетные, регистрационные) систематически отражаются по мере того, как они произошли, другие (оценочные) – периодически обновляются в сплошном или выборочном порядке. Таким образом, обеспечивается непрерывность ведения земельного кадастра и поддержание его данных на уровне современности.

***Документальность земельного кадастра.*** Этот принцип означает, что получение и запись сведений о природном, хозяйственном и правовом положений земель должны проводиться только на основании соответствующих документов и материалов. Так, при регистрации земельных участков исходят из решений соответствующих государственных органов или нотариально удостоверенных документов по сделкам с ними. При учете и оценке земли важное значение имеют материалы съемок и обследований.

***Наглядность, ясность и доступность*** кадастровых данных. Материалы и сведения земельного кадастра должны быть максимально наглядны и доступны для физических и юридических лиц при решении различных хозяйственных, правовых и других вопросов использования и охраны земель. Наглядность, ясность и доступность достигаются не только путем рационального и удобного расположения материалов в кадастровой документации, но и применением различных картографических материалов и компьютерной технологии сбора, анализа, обработки, хранения и выдачи кадастровой информации, включая электронные карты и планы, картограммы, диаграммы и пр.

***Экономичность земельного кадастра.*** Применение современных методов измерений и обследований, а также компьютерной техники обеспечивает получение необходимых сведений и поддержание их на уровне современности при минимуме затрат. Использование материалов аэрофотосъемки и аэрокосмической съемки позволяет получить обширную информацию о всей территории страны, учесть текущие изменения в распределении, состоянии и использовании земельного фонда в сжатые сроки.

***Централизованное государственное руководство*** земельным кадастром. Такое централизованное руководство позволяет обеспечить проведение кадастровых работ по единой методике и получить достоверные, сопоставимые данные по стране о состоянии и использовании земельного фонда.

В Республике Казахстан руководство государственным земельным кадастром, его ведение возложено на Комитет по управлению земельными ресурсами и его территориальные органы. Комитет по управлению земельными ресурсами руководит работами по регистрации землепользований, землевладений, государственному учету земель и другими земельно-кадастровыми работами. Оно разрабатывает и утверждает инструкции и методические указания по проведению почвенных и геоботанических обследований, по составлению планово-картографических материалов, по регистрации, учету земель и их оценке. Комитет обеспечивает систематизацию, изучение и хранение данных о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и землепользователям, а также издание подлежащих опубликованию земельно-кадастровых материалов.

Проведение земельно-кадастровых работ наряду с территориальными органами Агентства осуществляют различные предприятия и организации землеустроительной службы республики, некоторые виды работ в настоящее время выполняются и негосударственными кадастровыми фирмами и бюро.

Предприятия, организации и учреждения ежегодно представляют в установленные сроки в соответствующие районные, городские органы отчеты по установленной форме о происшедших изменениях в составе земель. Централизованное руководство и контроль со стороны Агентства по земельному кадастру в масштабе всей республики обеспечивает единство его системы и методики.

**Вопросы:**

1.Что обозначает слово кадастр?

2. Назовите отличия земельного кадастра от других кадастров.

3. Какие виды кадастров имеются?

4. Назовите основные задачи земельного кадастра.

5. Что является единицей учета и хранения данных земельного кадастра?

6.Что является объектом государственного земельного кадастра в РК?

7. Назовите составные части и виды земельного кадастра.

8. Назовите принципы земельного кадастра.

**Лекция 6. Земельный фонд Республики Казахстан как объект государственного земельного кадастра**

**6.1 Объект земельного кадастра и его классификация**

Значимость Казахстанского государственного земельного кадастра во многом определяется важностью его объекта изучения. Объектом государственного земельного кадастра служит единый государственный земельный фонд, который включает в себя все земли Республики Казахстан.

Государственная собственность на землю объективно обусловили объединение всех земель в единый государственный земельный фонд независимо от их целевого назначения и хозяйственного использования. С экономической точки зрения важной предпосылкой объединения всех земель страны является единство народного хозяйства, в рамках которой реализуется сама собственность государства на землю. Государство учитывает и оценивает эту собственность через систему государственного земельного кадастра.

Принцип единства земельного фонда нашел свое отражение в основном законе - Конституции, где указано, что вся земля в Республике Казахстан составляет единый государственный земельный фонд.

При государственном земельном кадастре применяются определенные классификационные понятия или категории, которые представляют собой систему земельно-кадастровых показателей и позволяют дать количественную и качественную характеристику учитываемого объекта. Числовые значения величины кадастровых показателей выражается посредством определенных единиц измерения, которые зависят от сущности и свойств учитываемого объекта. Так, площадь земельного фонда и его составных частей учитывается в гектарах; качество угодий характеризуется рядом показателей.

Кадастровый показатель приводится в разных величинах. Так, площадь земель показывается в сотнях, тысячах и миллионах гектаров. Точность исчисления кадастровых показателей определяется исходя из практических целей, требований производства.

Каждый кадастровый показатель выражает количественную сторону учитываемых явлений в неразрывной связи с его качеством. Это означает, что он имеет точное определение своего содержания, места или территории, к которой относится явление, времени (или даты), когда оно совершилось, и единицы измерения, в которой выражена его величина.

Подразделения учитываемого объекта на группы по различным основаниям обычно называют классификацией. Она определяется сущностью изучаемых явлений, а также общественной потребностью в ней.

Земельный фонд Казахстана при земельном кадастре учитывается прежде всего по общей площади и пространственному положению.

Исходя из особенностей и назначения единого земельного фонда как объекта собственности государства и как объекта хозяйствования, он учитывается в следующих основных аспектах: по целевому назначению, по хозяйственному использованию, по качественному состоянию, по административно-территориальному делению, по видам собственности.

Если исходить **из функционального различия земли в общественном производстве,** то земельный фонд можно разделить на две принципиально различные группы земель:

1) земли, используемые в основном в качестве главного средства производства;

2) земли, используемые в основном в виде пространственного базиса.

В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую - все остальные. Такое подразделение в принципе является правильным, но оно слишком узкое, поскольку использование земли в народном хозяйстве многогранно.

Для решения практических задач, а также правового регулирования земельного фонда указанное деление недостаточно. Поэтому характеристика земельного фонда как объекта кадастра должна быть более полной и отражать функционирование его в отдельных отраслях народного хозяйства. Структура основных отраслей народного хозяйства в определенной мере предопределяет группировку земель при государственном кадастре. С учетом требований производства выделяются прежде всего основные **категории земель.**

Классификация земельного фонда по целевому назначению и хозяйственному использованию в ходе социалистического строительства на отдельных этапах развития земельного учета претерпела определенные изменения. Она не является постоянной и в своем развитии совершенствуется.

Государственные органы республики в области регулирования земельных отношений распоряжаются в пределах республики единым государственным земельным фондом, разрабатывают перспективные планы его использования, устанавливают порядок пользования землей, а также регулируют земельные отношения.

Областные, районные (городские) государственные органы, в свою очередь, также решают многие вопросы по рациональному использованию и охране земель, государственному контролю, за использованием земель и их землеустройству. Поэтому осуществление хозяйственных и правовых функций государственных и хозяйственных органов в пределах отдельных административно-территориальных единиц объективно вызывает необходимость учета земельного фонда по этим подразделениям. Распределение земельного фонда по областям и зонам Республики Казахстан приведено в таблицах 2 и 3 по состоянию на 01.01.1999 года.

Таблица 2. Территория Республики Казахстан, число районов и населенных пунктов на 01.01. 1998 года.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Наименование областей | Территория (тыс.га.) | Число  районов | Число городов и поселков | Число сельских населенных пунктов |
| 1 | Акмолинская | 12150,4 | 14 | 19 | 502 |
| 2 | Актюбинская | 30062,9 | 12 | 10 | 431 |
| 3 | Алматинская | 22396,3 | 16 | 27 | 728 |
| 4 | Атырауская | 11863,1 | 7 | 16 | 129 |
| 5 | В - Казахстанская | 28322,6 | 15 | 54 | 821 |
| 6 | Жамбылская | 14426,4 | 10 | 16 | 367 |
| 7 | Западно - Казахстанская | 15133,9 | 12 | 6 | 528 |
| 8 | Карагандинская | 42798,2 | 10 | 54 | 389 |
| 9 | Кызылординская | 22601,9 | 7 | 18 | 201 |
| 10 | Костанайская | 19600,1 | 16 | 20 | 733 |
| 11 | Мангистауская | 16564,2 | 4 | 10 | 24 |
| 12 | Павлодарская | 12475,5 | 10 | 15 | 506 |
| 13 | Северо- Казахстанская | 12316,0 | 16 | 16 | 967 |
| 14 | Южно-Казахстанская | 11724,9 | 12 | 20 | 838 |
| 15 | г. Алматы | 28,0 | - | 1 | - |
| Итого: | | 272490,2 | 161 | 302 | 7164 |

Таблица 3. Земельный фонд Республики Казахстан по природно-сельскохозяйственным зонам (тыс.га) на 01.01.1999 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Зона | Всего земель | из них с.х угодий | в т.ч пашни |
| 1 | Лесостепная | 758,2 | 506,2 | 262,5 |
| 2 | Степная | 26448,0 | 23514,7 | 12051,8 |
| 3 | Сухостепная | 62386,8 | 55617,1 | 10768,0 |
| 4 | Полупустынная | 37258,8 | 33858,7 | 205,7 |
| 5 | Пустынная | 112152,3 | 83473,9 | 184,5 |
| 6 | Предгорно-пустынная | 12286,8 | 10241,8 | 1745,2 |
| 7 | Субтропическая пустыня | 4376,7 | 3800,7 | 51,8 |
| 8 | Субтропическая предгорно-полупустынная | 3509,9 | 3053,5 | 666,0 |
| 9 | Среднеазиатская горная область | 10138,6 | 7064,0 | 435,2 |
| 10 | Южно-Сибирская горная область | 3174,3 | 1433,1 | 240,0 |
| Всего по республике | | 272490,2 | 222568,7 | 26610,7 |

Как показывают данные таблицы 2 вся земельная территория Республики Казахстан, составляющая 272490,2 тыс.га делится между 15 административно-территориальными единицами. При этом наибольшие площади земель имеют такие области как Карагандинская -42798,2 тыс.га, Актюбинская - 30062,9 тыс.га и Восточно-Казахстанская - 28322,6 тыс.га.

В республике имеется 161 административных районов, число городов и поселков составляет 302, а число сельских населенных пунктов составило 7164. Эти показатели свидетельствуют о больших размерах земельного фонда республики, а также достаточно большом количестве объектов административного деления, где должны вестись работы по земельному кадастру. Такой большой объем кадастровых работ должен выполняться специалистами, работающими в Республиканском, 14 областных, городских и 161 районных агентствах по управлению земельными ресурсами, акиматами всех уровней и подведомственными землеустроительными органами, системы ГосНПЦзем и другими.

О разнообразии природно-климатических, почвенных условий свидетельствует то, что территория Республики Казахстан делится на 10 природно-сельскохозяйственных зон, распределение земельного фонда республики по зонам приведено в таблице 3. Наибольшие площади земель республики размещены в сухостепной -62386,8 тыс.га, полупустынной - 37258,8 и степной -26448,0 тыс.га зонах, наибольшие площади пашни сосредоточены в степной - 12051,8 и сухостепной зонах республики - 10768,0 тыс.га, вся площадь пашни составила на 01.01.1998 г. - 26610,7 тыс.га, а площадь сельхозугодий - 222568,7 тыс.га..

**6.2 Характеристика земельного фонда Республики Казахстан по категориям земель и землепользователям**

Хотя земельный фонд Республики Казахстан выступает как единое целое, в зависимости от целевого назначения отдельных его составных частей он подразделяется на основные категории земель. При действующей системе государственного земельного кадастра в соответствии с основным целевым назначением в составе земельного фонда выделяются следующие семь основных категорий земель:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных мест);

3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;

4) земли особо охраняемых природных территорий;

5) земли государственного лесного фонда;

6) земли государственного водного фонда;

7) земли государственного запаса.

Это подразделение по категориям закреплено в Указе «О Земле». Распределение земель по категориям приведено в таблице 3.

*Землями сельскохозяйственного назначения* считаются все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Они находятся в пользовании крестьянских хозяйств, граждан, кооперативов, товариществ и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Выделение этих земель в отдельную категорию имеет важное хозяйственное значение. Общим для всех земель, включенных в данную категорию, является то, что они выступают здесь в основном как главное средство производства. Это обусловливает и особую ценность земель рассматриваемой категории.

Данные земли используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями и учреждениями в соответствии с их планами развития сельского хозяйства в целях удовлетворения рынка в сельскохозяйственной продукции и промышленности - в сырье.

*К землям населенных пунктов* относятся земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов. Общим для данной категории является то, что земля здесь выступает как пространственный базис, как место, где размещаются здания, сооружения и т. п. К землям городов относятся все земли, находящиеся в пределах городской черты. Городская черта — это внешняя граница земель города, отделяющая их от других категорий единого земельного фонда.

Она утверждается соответствующими государственными органами и устанавливается в порядке землеустройства. В состав городских земель входят: земли городской застройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования и другие угодья; земли, занятые городскими лесами; земли железнодорожного транспорта, горной промышленности и др. Земли поселков городского типа составляют все земли в пределах поселковой черты. Находятся они в распоряжении поселковых исполнительных органов.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов. Земли, которые отнесены к перспективным для дальнейшего развития, отграничиваются от других путем установления черты населенных пунктов в соответствии с проектами их планировки и застройки. Земли же населенных пунктов, не отнесенные к перспективным, отграничиваются от других земель в порядке внутрихозяйственного землеустройства.

Третью категорию составляют *земли промышленности, транспорта*, *связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения*. Они предоставлены в пользование предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспорта, связи). Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Как правило, они располагаются небольшими массивами среди других категорий земель.

Земли промышленности включают земли добывающей и обрабатывающей промышленности. К землям транспорта и связи относятся земли предприятий, учреждений и организаций всех видов транспорта и связи (железнодорожного, воздушного, автомобильного, водного, трубопроводного). К землям обороны относятся участки, выделенные для нужд Министерства обороны. К землям курортов относятся земельные участки, имеющие лечебное значение и благоприятные условия для организации оздоровительных мероприятий, предоставленные в установленном порядке в пользование лечебно-курортным учреждениям.

К четвертой категории относят *земли особо охраняемых природных* *территорий* - национальных парков, заповедников, заказников и т.п. Землями заповедников являются земельные участки, выделенные в установленном порядке, в пределах которых имеются природные объекты, представляющие особую научную и культурную ценность 9 типичные или редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений, животных и т.п.). Они находятся в ведении соответствующих министерств и ведомств.

В состав земель *государственного лесного фонда* входят земли, покрытые и не покрытые лесом, но предназначенные для нужд лесного хозяйства и находящиеся в пользовании лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю и более длительный период произрастания лесных кустарниковых насаждений, нежели сельскохозяйственных культур.

Категорию земель *государственного водного фонда* составляют земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами, внутренними морями, территориальными водами и т.п.), ледниками, гидротехническими сооружениями и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, под зоны охраны и т.д. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных надобностей. Особенностью этих земель с экономической точки зрения является то, что непосредственное их функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства - воды.

К последней, седьмой категории *- землям государственного запаса* - относятся земли, не предоставленные землепользователям и землевладельцам в бессрочное или долгосрочное пользование. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления в пользование и владение.

В связи с тем, что земли отдельных отраслей народного хозяйства используются определенными землепользователями, в пределах каждой категории (за исключением свободных земель государственного запаса) земельный фонд учитывается по категориям (группам) землепользователей. Состав категорий землепользователей на разных этапах развития народного хозяйства также изменялся. В настоящее время при кадастре выделяются следующие основные категории землепользователей: кооперативы; товарищества, крестьянские хозяйства, частные предприятия и организации; подсобные хозяйства и прочие сельскохозяйственные предприятия; лесохозяйственные предприятия и организации; промышленные предприятия, транспортные и другие несельскохозяйственные государственные и частные предприятия, организации и учреждения; личные подсобные хозяйства рабочих, служащих и других граждан.

Данные таблицы 4 показывают, что основной категорией земель являются земли сельскохозяйственного назначения, занимающие 130062,7 тыс.га или 48,2 % от всего земельного фонда. В результате проводимой земельной реформы в Республике произошли существенные изменения в структуре земель по категориям и землепользователям.

Так при снижении доли земель сельскохозяйственного назначения, из-за выделения из их состава малопродуктивных участков пашни ( до 9 млн.га), неиспользуемых и не попавших в состав земельных участков новых хозяйственных формирований, увеличились площади земель таких категорий как земли запаса (83893,0 тыс.га) и земли населенных пунктов (19890,8 тыс.га). С целью вовлечь население городов, поселков и других населенных пунктов в производство сельскохозяйственной продукции в Республике переданы в частную собственность граждан 230,5 тыс.га для ведения личного подсобного хозяйства,100,2 и 85,0 тыс.га земель для садоводства и огородничества.

Таблица 4. Распределение и структура земельного фонда Республики Казахстан по категориям (на 01.01.1999 г.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Категории земель | Площадь (тыс. га) | В % к итогу |
| 1. | Земли сельскохозяйственного назначения | 130062,7 | 48,2 |
| 2. | Земли населенных пунктов | 19890,8 | 7,4 |
| 3. | Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения | 11843,4 | 4,4 |
| 4. | Земли особо охраняемых природных территорий | 1087,3 | 0,4 |
| 5. | Земли лесного фонда | 20046,7 | 7,4 |
| 6. | Земли водного фонда | 3146,3 | 1,2 |
| 7. | Земли запаса | 83893,0 | 31,0 |
|  | Итого земель | 269970,2 | 100,0 |

Наряду с этим переданы в частную собственность земельные участки для строительства и обслуживание индивидуального жилого дома, для организации производственных предприятий, разных сфер, в т. ч. торговли, сферы обслуживания и другие. В результате выросли площади земель населенных пунктов.

Большое внимание уделяется охране земель, особо ценных и редких природных комплексов с уникальными животными и растительным миром, ландшафтом и т.п., что также способствует приросту земель категории особо охраняемых природных территорий.

Наблюдается прирост площадей земель промышленности, транспорта и связи в связи с развертыванием работ по разработке месторождений нефти, газа, металлов и других полезных ископаемых, разработкой проектов отвода земель под трубопроводы, линии связи и т.п. То есть можно отметить значительные изменения по всем категориям земельного фонда Республики.

**6.3 Земельный участок - основная земельно-кадастровая единица**

Классификация земельного фонда по категориям земель и землепользователям основывается на определенной системе кадастровых единиц и их составных элементов. Обычно под единицей наблюдения и учета в статистике понимают тот элемент, который при счетной операции служит первичной единицей группировки. В качестве таковой в хозяйственном учете чаще всего выступает отдельное предприятие. Исходя из существа и особенностей объекта земельного кадастра, в качестве основной единицы в Казахстане выступает не предприятие, а земельный участок.

*Земельный участок* — это участок земельной территории, имеющий целевое назначение, субъекта права, т.е. является землепользованием или землевладением, а также установленные границы на местности и на картах (планах). Именно оно выражает экономическую сущность и характер использования земельного фонда в государстве. Отражая использование земли в сфере производства, земельный участок служит основной единицей группировки целого ряда показателей, имеющих важное хозяйственное значение. Вместе с тем оно выступает как объект права владения и пользования определенного субъекта.

То есть земельные участки могут находиться во владении юридических и физических лиц, а также в постоянном или временном пользовании физических или юридических лиц, в т.ч. государственных предприятий, организаций, учреждений. Понятие *землепользования* весьма многогранно. При уяснении данного понятия надо исходить, прежде всего, из общественных производственных отношений. Они определяют природу и сущность землепользования как явления. Поэтому в широком понятии землепользование (использование земель) — это социально-экономическое явление.

Экономическая сущность его как явления лежит в основе понятия права пользования землей. Как экономическая категория оно в процессе производства находит свое выражение через общественную систему хозяйства, характеризуемую определенными формами организации производства. Так, социалистическая система хозяйства определяет характер и особенности пользования землей, причем различные формы социалистических предприятий имеют свои особенности в использовании земли. В основе форм предприятий лежит форма собственности на средства производства. Таким образом, землепользование объективно обусловлено способом производства и реально существующими производственными отношениями.

Экономически землепользование проявляется и реализуется в процессе производственной или иной человеческой деятельности. Непосредственно оно отражается в формах и способах использования земли. Система земледелия характеризуется определенными видами и сочетанием севооборотов, организацией территории. При этом правильный севооборот предусматривает чередование культур во времени и пространстве в сочетании с соответствующими системами обработки и удобрениями почвы, обеспечивающими систематическое повышение плодородия почвы и непрерывный рост урожайности выращиваемых культур. Состав земельных угодий отражает характер использования земли в производственном процессе.

Система земледелия и соотношение угодий характеризуют землепользование в сельском хозяйстве как непосредственное хозяйственное использование отдельных его частей, то есть использование природных свойств земли. Однако характер этого использования определяется уровнем развития производительных сил общества.

Пользование конкретным земельным участком, закрепленным государством за определенным землепользователем, приобретает правовой характер в результате выдачи ему документа. Предоставленная в пользование землепользователю территория обособляется как в хозяйственном, так и в правовом отношениях. Она выступает как объект права пользования отдельного лица (крестьянское хозяйство) или группы лиц (коллектива).

В Республике право пользования землей имеют как предприятия, организации и учреждения, так и граждане. Это обусловлено наличием двух основных форм собственности - государственной и частной.

Господствующими формами сельскохозяйственных землепользований в настоящее время являются как крупные землепользования предприятий, так и небольшие землепользования крестьян.

Использование земли в сельскохозяйственных предприятиях имеет существенные особенности в хозяйствах различной специализации. Это находит отражение как в размерах землепользований, так и в составе и характере использования угодий.

Понятие землепользования имеет определенную экономическую сущность. Оно связано с общественным производством и непосредственно фиксируется как вполне конкретная территория, подлежащая регистрации, учету и оценке. Оно выступает как основная форма основной кадастровой единицы - *земельного участка.*

Под землепользованием, как *кадастровой единицей,* следует понимать территорию, предоставленную отдельному землепользователю для определенной цели и отграниченную на местности. Землепользование в качестве основной кадастровой единицы выражает целевой характер и использование конкретной территории, а также является объектом хозяйственной или иной деятельности отдельного землепользователя. Поэтому землепользование экономически и в правовом отношении выступает как единое целое, как преобладающая форма основной кадастровой единицы - земельного участка.

Большая часть земель предоставлена землепользователям в бессрочное (постоянное) пользование. Поэтому данный вид землепользования является основным.

Кроме *бессрочного* пользования, в состав отдельного землепользования могут входить земли временного пользования, подразделяемые, в свою очередь, на краткосрочное (до 5 лет) и долгосрочное (от 5 до 49 лет). Поэтому землепользование характеризуется:

а) по срочности пользования - *бессрочное, долгосрочное, краткосрочное;*

б) по видам пользования (земли общественного пользования, приусадебные, служебные наделы).

Отдельные части землепользований сельскохозяйственных предприятий закрепляются для хозяйственного использования за соответствующими производственными подразделениями (отделение, бригада и пр.).

Законодательством Республики Казахстан признаются и охраняются *государственная и частная собственность* на землю. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью (ст.30 п.1,2 Указа «О Земле»). Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц. Собственнику принадлежат *права владения*, *пользования и распоряжения* принадлежащим ему земельным участком. Земельный участок, находящийся в частной собственности, является недвижимым имуществом. Собственник земельного участка вправе совершать в отношении его любые сделки, не запрещенные законом, в частности продать, внести в качестве взноса, в уставной фонд хозяйственного товарищества, передать в залог, подарить и завещать, сдавать во временное пользование земельный участок на основе договора аренды или договора о безвозмездном пользовании.

В отличии от землевладения право землепользования может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно. Землепользователи разделяются на: государственных и негосударственных, физических и юридических лиц, постоянных и временных, первичных и вторичных. Право землепользования возникает путем: предоставления права землепользования; передачи права землепользования; перехода права землепользования в порядке правопреемства. Имеются большие различия в правах распоряжения земельным участком между государственными и негосударственными землепользователями. Так в настоящее время физическим лицам и негосударственным юридическим лицам разрешены операции с правом постоянного землепользования как с недвижимостью.

Распределение земель по формам хозяйствующих субъектов в сельском хозяйстве Республики Казахстан отличается по характеру использования и делится на контуры угодий, обособленные на местности.

Показателем, выражающим экономическую сущность землепользования, является земельное угодье. Оно выступает носителем существенных свойств, присущих землепользованию, как экономическому явлению. В силу этого угодье служит основным элементом при земельном кадастре. Экономическая реализация использования земли в общественном производстве проявляется через угодье. Земельное угодье является экономической, хозяйственной формой использования земли как средства производства. По соотношению угодий можно судить о характере пользования землей в сельскохозяйственном производстве и в определенной мере о направлении и специализации хозяйств.

В связи с этим рассмотрим понятие «угодья». Первоначально оно означало «годится» и было связано с понятием о даровых природных богатствах, которыми пользовался человек. Ввиду этого часто говорят о естественных угодьях. В зависимости от того, в какой сфере человеческой деятельности эти дары использовались, какие его жизненные потребности они удовлетворяли, появилось понятие определенных групп угодий: охотничьи, лесные, земельные и др.

Под земельным угодьем понимается территория (часть земельного участка землепользования), систематически используемая для конкретных хозяйственных целей и обладающая определенными естественноисторическими свойствами. Оно является основным элементом при государственном земельном кадастре.

Принимая в основу определения земельного угодья производственную сущность, надо исходить из его основного целевого использования. Дело в том, что одни и те же территории могут применяться как для основных, так и для побочных целей. Например, сенокос как угодье может временно (в определенный период после уборки) использоваться для пастьбы скота. Однако указанное обстоятельство не служит основанием для учета этой территории как пастбища. Только систематический (постоянный) характер использования выступает в качестве хозяйственного признака, характеризующего вид угодья.

Для правильного осуществления учета земли важно знать не только общее понятие земельного угодья, но и каждого отдельного вида его и соответствующую характеристику. При этом следует исходить из конкретного функционирования земли как всеобщего средства производства и как главного средства сельскохозяйственного производства.

Проявление земли как средства производства находит непосредственное выражение в конкретном хозяйственном ее применении. В этом качестве она выступает в виде определенных земельных угодий, то есть тех территорий, которые используются для конкретных целей.

Виды и количество земельных угодий зависят от характера функционирования земли в народном хозяйстве. Например, являясь пространственным базисом в сфере обрабатывающей промышленности, отдельные территории могут использоваться для таких целей, как размещение зданий, транспортировка продукции, создание защитных зеленых зон и т.д.

Однако там, где земля выступает как главное средство производства, где она является не только предметом, но и орудием труда, формы ее использования более дифференцированы. Поэтому здесь имеет место и большее количество видов земельных угодий. К числу отраслей общественного производства относится сельское хозяйство. В силу этих обстоятельств, классификация земель по угодьям следует рассматривать, прежде всего, с позиции их применения в сельскохозяйственном производстве. Здесь земли могут использоваться, как и в других отраслях (под постройками и сооружениями, дорогами и т. п.), и в то же время специфично (пашня, многолетние продуктивные насаждения, сенокос, пастбище). Благодаря использованию земли в сельском хозяйстве мы получаем продукцию первейшей необходимости для жизни людей.

На сельскохозяйственных угодьях выращивают культурные растения и получают конкретную земледельческую продукцию. Они же являются источниками кормов для животноводства. Поэтому эти продуктивные угодья являются основными в сельскохозяйственном производстве и при кадастре выделяются как особая группа - сельскохозяйственные угодья.

На пашне производится основная сельскохозяйственная продукция и прежде всего зерно. На ее обработку приходится значительная доля затрат в сельском хозяйстве.

В составе землепользования может быть залежь, то есть пахотные земли, временно не используемые под посевы культур. В государственном учете она фиксируется отдельно как самостоятельное угодье. Отметим, что в целом по стране залежь занимает довольно значительную площадь - около 5941,1 тыс. га. Возникает вопрос: правомерно ли считать залежь угодьем? При переложной системе земледелия она была необходима для восстановления плодородия земли.

При современной системе земледелия залежь не является необходимым ее элементом, а значит, и не может выступать в качестве самостоятельного угодья. Рациональное использование земли объективно обусловливает необходимость вовлечения залежи в обработку и посев на ней сельскохозяйственных культур. Поэтому наличие залежи в сельскохозяйственных предприятиях следует рассматривать как временное явление.

Как правило, это объясняется невозможностью по каким-то объективным причинам использовать, занимаемые, ею, участки для обработки и посева культур (подверженность эрозии, мелкоконтурность, обособленность и т. п.). В этих случаях ее целесообразно использовать как сенокосы или пастбища и соответственно учитывать данные участки. Если же залежь может быть распахана, ее необходимо использовать под посевы культур и учитывать как пашню.

Участки земли, занятые многолетними продуктивными насаждениями (сады, виноградники и т.п.), составляют самостоятельный, весьма ценный вид сельскохозяйственных угодий. Как и пашня, они подвергаются систематическому воздействию и требуют относительно больших вложений труда и средств на единицу площади. На них получают сравнительно большой объем ценной продукции, поэтому наличие данных угодий свидетельствует об интенсивном использовании земли. В отличие от пашни на этих участках выращиваются многолетние древесные и кустарниковые растения, что обусловливает сравнительно значительный период использования земель под данный вид растений. Поскольку здесь произрастают различные виды насаждений, поэтому при учете их подразделяют на виды.

Важное хозяйственное значение имеют сенокосы и пастбища. Их обычно называют естественными (природными) кормовыми угодьями, поскольку они в меньшей степени претерпели изменения в природном состоянии и используются для обеспечения животноводства кормами. В составе земельного фонда они занимают значительный удельный вес.

В отдельную группу выделяют также угодья, в форме которых земля выступает только как предмет труда. К ним относятся места добычи для нужд сельскохозяйственного производства торфа, песка, глины, камня и т.п. Они играют относительно меньшую роль в сельском хозяйстве. Однако для нормального функционирования сельскохозяйственного производства они необходимы. Эта группа угодий имеется и в составе несельскохозяйственных землепользований. Причем в некоторых отраслях они играют важную экономическую роль.

В процессе развития народного хозяйства и в первую очередь сельского хозяйства происходят определенные изменения в составе и соотношении угодий. Идет увеличение площадей используемых земель за счет вовлечения новых, ранее не использовавшихся, происходит трансформация менее ценных в более ценные угодья, меняется качество сельскохозяйственных угодий. Таким образом, изменяется не только площадь отдельных видов угодий, но и их внутреннее содержание - качество. Этот процесс обусловливается развитием научно-технического прогресса, ростом производительных сил и проявляется непосредственно через интенсификацию сельскохозяйственного производства.

Интенсификация осуществляется двумя путями:

1) расширение более интенсивных угодий за счет менее интенсивных;

2) более интенсивное использование каждого угодья посредством больших затрат на единицу площади, лучшей обработки земли, применения новых, более совершенных сортов культур. Поэтому экономическая значимость одного и того же сельскохозяйственного угодья изменяется не только в пространстве, но и во времени.

Важнейшим фактором интенсификации использования угодий, улучшения их качества является мелиорация. Поэтому объективно возникает необходимость учета угодий по видам и степени мелиорации.

Мелиорируемые угодья подразделяются при земельном кадастре на орошаемые и осушенные. А они, в свою очередь, учитываются по видам и мелиоративному состоянию. Природные факторы, особенно на раннем периоде общественного развития, играют большую роль в характере использования земли, в формировании отдельных видов угодий. В ряде случаев природные характеристики находят отражение в самих названиях видов и особенно подвидов угодий. Например, в составе сенокосов выделяются суходольные, заливные, заболоченные, в составе пастбищ - суходольные, заболоченные.

Суммирование площадей отдельных контуров позволяет определить площади угодий. Поэтому контур объективно выступает в качестве первичного учетного элемента и является единицей счета при земельном учете. Эту роль он выполняет при учете не только размеров, но и качества угодий. Но в последнем случае он выступает в несколько ином понятии. Он ограничивает в составе угодья его качественно различные части. Так, например, внутри угодья могут быть выделены почвенные контуры, то есть те части угодья, которые отличаются по почвенным условиям (характеристикам). Такого рода специфические контуры выступают также в качестве единицы счета при учете качества угодий и их оценке.

В зависимости от особенностей использования земель при земельном кадастре могут применяться и другие вспомогательные элементы. В частности, в районах орошаемого земледелия им является поливной участок.

Как известно, качество земель характеризуется почвенными условиями, поэтому при кадастре возникает необходимость, прежде всего детальной характеристики и оценки земель по этому природному фактору. Важным признаком характеристики качества земли является рельеф, который также подлежит учету и оценке. Разные сочетания почвенных условий и рельефа создают все многообразие качественно различных участков (контуров) земель, на основании которых производится подсчет выделяемых в составе угодий качественно отличающихся групп (классов) земель. Следовательно, контуры угодий являются единицей счета, как при определении размеров угодий, так и при их качественной характеристике и оценке.

Таким образом, при характеристике земельного фонда в государственном земельном кадастре применяется определенная система логически взаимосвязанных показателей. При этом одни из них являются основными, определяющими экономическую сущность кадастрового объекта, другие носят, вспомогательное значение. Возникла необходимость в стандартизации земельно-кадастровых терминов и определений.

Выбор земельного участка в качестве основной кадастровой единицы и угодья в качестве основного элемента имеет вполне определенное хозяйственное и правовое значение. Благодаря этому, представляется возможность, осуществлять по единой системе государственный земельный кадастр, обеспечивается необходимая группировка земельного фонда как по административно-территориальному делению, так и по хозяйственному использованию. С другой стороны, это дает возможность государству контролировать использование земель отдельными землепользователями по целевому назначению.

**Вопросы к теме:**

1.Назовите природно-сельскохозяйственные зоны Республики Казахстан.

2.По каким административно - территориальным единицам распределяется земельный фонд Республики Казахстан?

3.Дайте определение земельного участка.

4.Дайте определение землепользования и землевладения.

5. Назовите основные категории земель.

6.Что такое бессрочное и временное пользование.

**Лекция 7. Регистрация землепользований и землевладений (земельных участков собственников)**

**7.1 Регистрации земельных участков**

Регистрация землепользований и землевладений, являясь составной частью земельного кадастра, выступает в качестве юридического мероприятия по оформлению прав пользования и владения конкретным земельным участком и внесения записей в соответствующие государственные документы. В условиях Казахстана она носит государственный характер. Она направлена на охрану и укрепление государственной и частной собственности на землю и прав на пользование земельными участками.

Земельно-регистрационным данным придается юридическая сила. В ее задачу также входит сбор, систематическое хранение и обновление сведений о правовом и хозяйственном положении земель.

Регистрации землепользований и землевладений предшествует юридическое оформление, закрепление установленных границ участков на местности, определение площадей земельных участков и составление соответствующих планов. Эти работы выполняются в порядке землеустройства (межхозяйственного). Регистрация землепользований и землевладений проводится в тесной связи с учетом земель.

Важным условием рационального и эффективного использования земельного фонда является правовое обеспечение устойчивости и охраны землепользования и землевладения в строгом соответствии с его целевым назначением. *Устойчивость* землепользования и землевладения обеспечивается государством. Этому способствует также то, что подавляющее большинство земельных участков предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование и частную собственность. Они могут быть изъяты только для государственных надобностей с соблюдением законной процедуры и возмещением всех убытков, включая неиспользованные затраты и выгоды, а также стоимость участка.

Земельные участки могут быть изъяты, согласно закону, в случае нарушения пользователем или землевладельцем земельного законодательства республики.

Для осуществления охраны землепользования и землевладения надо располагать сведениями о том, кто является землепользователем или землевладельцем и на какую конкретно территорию распространяется их право пользования и владения. Регистрация землепользований и землевладений охватывает круг вопросов, связанных с оформлением прав пользования и права собственности конкретными земельными участками и записью данных о них в соответствующих документах (земельно-кадастровых книгах и магнитных носителях АИС ЗК).

Она содержит, прежде всего, сведения о правовом положении земельных участков. Но так как пользование землей носит целевой характер и связано с конкретным субъектом права и определенной территорией, то она включает и сведения о хозяйственном назначении, местоположении и размерах землепользования.

**7.2 Виды землепользования**

Основанием для регистрации землепользования является решение соответствующего государственного органа о предоставлении земельного участка юридическому или физическому лицу на соответствующие цели на основании предусмотренных законом необходимых документов, а также предоставленных документов о перенесении в натуру землеустроительного проекта и закреплении границ участка на местности. После оформления государственной регистрации землепользователю или землевладельцу выдают документ (государственный акт установленной формы) на право пользования или право собственности на земельный участок вместе с планом этого участка.

В решениях о предоставлении земельных участков указывается, для какой цели они отводятся и основные условия пользования землей. При предоставлении земель в пользование приоритет предоставляется сельскохозяйственным землепользователям. В документе на право пользования или право собственности также указывается целевое назначение участка, делимость или неделимость, сервитуты и другие обременения, и ограничения.

В пользование или владение гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены один или несколько отдельно расположенных земельных участков, которые представляют единое землепользование, поскольку право имеет один субъект, имеющий определенные права и обязанности по пользованию, владению всей этой земельной территорией. Землепользование или землевладение в виде конкретного земельного участка подлежит *государственной регистрации,* то есть оно, как и любой объект недвижимости, должно быть внесено не только в земельно-кадастровые книги, но и пройти государственную регистрацию в соответствующих органах.

Согласно Указа “О земле” (статья 35*), право землепользования* может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, приобретаемым возмездно или безвозмездно. Здесь же гарантируется охрана права землепользования (п.2,ст.35): “никто не может быть лишен права землепользования иначе как по основаниям, установленным настоящим Указом и другими законодательными актами”.

Землепользователи подразделяются на:

1. государственных и негосударственных;

2. Национальных, иностранных, а также лиц без гражданства;

3. физических и юридических лиц;

4. постоянных и временных;

5. первичных и вторичных.

В законе поясняется, что постоянные землепользователи – лица, право землепользования которых носит бессрочный характер, временные землепользователи – лица, право землепользования которых ограничено определенным сроком, первичные землепользователи – лица, получившие право землепользования непосредственно от государства в порядке предусмотренном статьей38 Указа “О земле”, либо от других первичных землепользователей в порядке отчуждения этого права. Вторичные землепользователи – лица, получившие право временного землепользования на основе договора о вторичном землепользовании от первичного землепользователя, сохраняющего за собой этот статус.

На праве постоянного землепользования земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам; государственным и негосударственным юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство; лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий и в других случаях, предусмотренных законодательством.

Бессрочным считается пользование без заранее установленного срока. Другими словами, это постоянное землепользование. На данный вид землепользования первичным землепользователям выдается Государственный акт на право землепользования, который является правооформляющим. Временным является пользование землей с ограниченным сроком, который устанавливается при отводе земли или по соглашению сторон. Оно может быть краткосрочным – до 3 лет и долгосрочным – от 3 до 99 лет. Порядок оформления и предоставления земли в временное пользование установлен земельным законодательством.

Основанием для возникновения землевладения являются следующие положения главы 5 Указа “О земле”. В республике признаются законодательством и охраняются государственная и частная собственность на землю. Вся земля, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, является государственной собственностью.

Частная собственность на землю выступает в виде собственности граждан и негосударственных юридических лиц. В частной собственности граждан могут находиться земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства (ст.33 Указа “О земле”).

Кроме этого в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц могут находиться земельные участки, предоставленные под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в т.ч. жилыми зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением. Земельный участок, находящийся в частной собственности, является недвижимым имуществом.

Собственник земельного участка осуществляет права владения, пользования и распоряжения земельными участками по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов, если иное не предусмотрено законом. Право собственности на земельный участок передается другому лицу со всеми обременениями, имевшимися на момент совершения сделки.

Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка любые сделки, не запрещенные законодательными актами (продать по договорной цене, внести в качестве взноса в уставный фонд, передать в залог, подарить и завещать земельный участок). Собственник земельного участка вправе сдавать земельный участок во временное пользование на основании договора о временном пользовании (в виде договора аренды или договора о безвозмездном пользовании).

**7.3 Виды регистрации земельных участков**

Регистрация земельных участков подразделяется ***на основную (первичную) и текущую (последующую).*** При первичной регистрации производятся работы по оформлению новых земельных участков (землепользований и землевладений), систематизации и внесению соответствующих сведений в земельно-регистрационные документы. В процессе ее проведения вносят первичную запись о земельном участке. В последующем в процессе хозяйственного использования земель происходят те или иные законные изменения в размерах и составе землепользования, которые требуют уточнения в правовом положении земель.

Так, в результате изъятия земель для государственных нужд может измениться общая площадь землепользования и т.д. Работы по оформлению всех законно происходящих изменений и внесение соответствующих уточнений в первичные регистрационные данные и документы осуществляются в порядке *текущей регистрации* землепользований. Таким образом, обеспечивается поддержание земельно-регистрационных данных на уровне современности.

**7.4 Основные регистрационные документы**

В республике государственная регистрация земельных участков сложилась в определенную систему и осуществляется в тесной связи с государственным учетом земель. Это выражается, прежде всего, в том, что данные регистрации (общая площадь, площадь видов пользования) принимаются в качестве исходных при учете количества и качества земель в каждом земельном участке.

В пределах общих площадей, указанных при регистрации, производится увязка площадей угодий, определяемых при учете земель. С другой стороны, все земельно-учетные сведения по территории, на которой формируется земельный участок (землепользование), используются при проведении регистрационных работ. Единство регистрации и земельного учета в значительной мере обеспечивается и единством документации. Основным земельным регистрационно-учетным документом в районе (городе) является *государственная земельно-кадастровая книга.*

В отличие от учета земель регистрация земельных участков охватывает не весь единый государственный земельный фонд, а лишь ту его территорию, которая предоставлена в пользование и собственность. Ее не ведут на свободных землях государственного запаса. Земельно-регистрационные сведения используются также при бонитировке почв и экономической оценке земель.

**Вопросы к теме:**

1.Что такое регистрация земельных участков?

2. Назовите виды землепользований и землепользователей.

3.Что такое землевладение?

4.Виды регистрации земельных участков?

5.Назовите основные регистрационные документы.

6. На каких уровнях ведется земельно-кадастровая документация и отчетность?

Лекция 8. Учет земель

8.1 Назначение и характеристика учета земель

Учет земель, являясь составной частью земельного кадастра, представляет собой один из видов народнохозяйственного учета. Специфика методов его ведения обусловлена особенностями объекта – земли как средства производства и недвижимости. В отраслях народного хозяйства земля используется для различных целей и соответственно этому производится ее учет. Земля учитывается как место размещения жилых построек, промышленности, сельского и лесного хозяйства, предприятий транспорта, учреждений культуры, здравоохранения, военных организаций и учреждений и т.п.

В некоторых отраслях производства (сельское и лесное хозяйство), кроме учета земли как операционного базиса, необходим учет ее как производительной силы, как главного средства производства. Это обусловливает необходимость в получении специальных сведений об использовании и качественном состоянии земель. К ним относятся, прежде всего, данные о составе и качестве сельскохозяйственных угодий.

Для количественного отражения и качественной характеристики земель в земельном учете применяются натуральные измерители. Учет направлен на получение, обработку, анализ и хранение сведений о количестве, качестве и хозяйственном использовании земель, необходимых для рационального использования и охраны земельного фонда республики. При решении общегосударственных задач учет земель выступает как государственное мероприятие. Поэтому государство определяет задачи, содержание и порядок его ведения. Оно устанавливает: содержание земельно-учетной информации и методы ее получения; формы и содержание учетной и отчетной документации; сроки представления отчетности; органы и лица, осуществляющие учет; порядок контроля за ведением учета земель. Установленный порядок учета является обязательным на всей территории республики.

Объектом *государственного* учета является весь единый земельный фонд республики Казахстан. С учетом задач и интересов отдельных отраслей возникает необходимость в ведении *ведомственного* учета, объектом его являются все земли, находящиеся в ведении конкретного ведомства. Ведомственный учет земель строится с учетом требований и содержания государственного учета.

Земельный учет как государственное мероприятие является составной частью государственного земельного кадастра.

Государственный учет земель представляет собой определенную систему, которая включает учет количества и качества земель. Закономерным в ее развитии является повышение точности определения площадей категорий земель, земельных участков и угодий, расширение характеристики качества земель. Учет ведется по фактическому состоянию и использованию земель на основе доброкачественных планово-картографических материалов.

Учету подлежит весь земельный фонд в разрезе административно- территориальных единиц, категорий земель и землепользователей, землепользований и угодий. Качество земельных угодий определяется по почвенному покрову, обеспеченности почв питательными веществами, рельефу, составу травостоя, мелиоративному состоянию и т.п.

Учет земель ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость его данных отдельных зон и категорий земель. В этих целях применяется единая классификация земель и угодий, единая система получения, обработки и группировки земельно-учетной информации. Учетные данные должны быть шире и более дифференцированными, чем показатели планирования использования земельных ресурсов. Это обусловлено тем, что учет должен не только констатировать те или иные стороны состояния земель, но и вскрывать резервы освоения новых земель и повышения их продуктивности и качества. Данные учета должны соответствовать фактическим размерам и состоянию земель на момент проведения его, тогда они будут представлять практическую ценность. Из этого следует, что при учете земель на местности нужно определять с необходимой точностью те признаки и свойства, которые предусмотрены учетной классификацией.

Поскольку объектом государственного учета земель является государственный земельный фонд, то учету подлежат все земли, входящие в его состав, независимо от того, в чьем пользовании и ведении они находятся, используются они или нет на данный момент. Другими словами, должен соблюдаться принцип *охвата учетом всех земель* единого государственного земельного фонда. Это позволяет правильно определить общую площадь, состав и распределение его по категориям земель, землепользователям и угодьям.

Важное условие правильной постановки учета земель – *своевременность и непрерывность* его ведения. Этим самым поддерживают земельно-учетные данные на уровне современности. Этот принцип обусловливает необходимость систематического учета количественных и качественных изменений, происходящих в состоянии и использовании земель. При учете земель все изменения нужно выявлять и фиксировать после того, как они произошли в натуре (на местности).

Важно также установить *согласованность* по времени получения и записи соответствующих учетных сведений. Ясность и доступность данных учета облегчает практическое использование его результатов. Поэтому материалы и документы учета не должны быть громоздкими и трудночитаемыми.

Земельно-учетные сведения следует показывать не только в текстовой документации, но и обязательно отражать на планово-картографической основе, что значительно облегчилось с введением учета на магнитных носителях с использованием компьютерной технологии, позволяющей хранить и выдавать информацию (цифровые таблицы, текст, графики, диаграммы, картограммы и электронные карты).

При учете нужно применять такие методы и технические средства получения и обработки сведений, которые обеспечивали бы минимум затрат. Применение вычислительной компьютерной техники, и более совершенных методов съемок и обследований способствует правильному и своевременному осуществлению учета земельного фонда республики, а следовательно, и успешному ведению государственного земельного кадастра.

Составной частью земельного учета является *инвентаризация земель*, которая представляет собой единовременное учетное мероприятие. Ее проводят по мере необходимости с целью выявления соответствия данных, имеющихся в кадастровой документации, натуре (местности). Полученные при этом уточнения вносят в кадастровые сведения и в первую очередь в учетные. При проведении инвентаризации используются имеющиеся в производстве планово-картографические и другие материалы. Выявление соответствия данных натуре производится при обследовании земель. Специальные съемки местности, как правило, не делаются.

**Лекция 9. Виды и способы учета земель**

В зависимости от задач, содержания и специфики работ земельный учет, как и в целом кадастр, подразделяется на *основной (первичный) и текущий (последующий).* Эти два вида учета взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса земельного учета.

Задачами *основного учета* являются:

1. получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемую территорию плановых материалов;
2. проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;
3. определение размеров, качественного состояния, распределения и использования земель всей учитываемой территории;
4. изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов и внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
5. определение состава и распределения земельного фонда по категориям земель, землепользователям, угодьям и их качественной характеристики по административным единицам (районам, областям).

Для того, чтобы судить о масштабах работ, связанных с проведением первичного учета, в качестве примера приведем некоторые данные. Общая площадь земельного фонда Республики Казахстан (272,45млн.га.) учитывается и характеризуется по 14 областям, 161 административным районам, 302 городам и поселкам и 7164 сельским населенным пунктам (данные на 01.01.1998г.). Во владении граждан имеется 230,5тыс.га земель личных подсобных хозяйств, 100,2 и 85,0тыс. га земель отведенных под садоводство и огородничество.

Число первичных землепользований составляет: крестьянских хозяйств-63977; сельскохозяйственных кооперативов-3310; хозяйственных товариществ-1336; других негосударственных предприятий-1594; государственных сельскохозяйственных-1669;

Сельскохозяйственные угодья определяются по их видам и подвидам: дается характеристика групп по составу классов, подклассов, механическому составу, производится оценка всех сельскохозяйственных угодий.

Первичный учет связан с проведением съемок и обследовании, составлением планов, вычислением площадей. Для получения полных и всесторонних сведений о количестве и качестве земель учитываемой территории он проводится высококвалифицированными специалистами. Он включает следующие этапы работ: подготовительные, полевые, оформление результатов работ по учету.

При подготовительных работах собирают все имеющиеся материалы и документы, содержащие сведения о количестве и качестве всех земель учитываемой территории. Собирают и изучают документы регистрации землепользований, планово-картографические материалы, данные внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства, материалы различного рода обследований. В том случае, если материалы устарели и не отражают натуру, намечают работы по корректировке планов или производству новых съемок и обследований, то есть определяют программу работ полевого этапа.

*Полевые работы включают специальные действия по установлению необходимых земельно-учетных сведений в натуре, то есть на местности.* К этим работам относятся съемки, обследования, корректировка имеющихся плановых материалов. После полевых работ выполняются соответствующие мероприятия – анализ почв, оформление земельно-учетных данных, вычисление и увязка площадей, составление специальных плановых учетных документов. Полученные таким образом сведения рассматриваются в установленном порядке и после этого принимаются в качестве исходных данных и заносятся в учетную документацию.

Выявленные и зарегистрированные при проведении первичного учета сведения с течением времени перестают соответствовать действительности. Это объясняется тем, что в процессе хозяйственного использования в составе и распределении земли происходят определенные изменения. Так, в последние годы в связи с персонификацией земельных долей, отводом земель крестьянским хозяйствам, кооперативам и товариществам, изменилось распределение земель в сельских районах.

Кроме того, происходит трансформация угодий примерно в 20% сельскохозяйственных предприятий ежегодно изменяется состав угодий. В связи с сокращением мелиоративных мероприятий меняется качественное состояние пашни и природных кормовых угодий. Произошли большие изменения и в составе земель населенных пунктов, ежегодно меняется состав и структура и других категорий земель. Поэтому первоначальные данные, вносимые в учетную документацию, стареют, их обновление достигается ведением текущего учета.

*В задачу текущего учета входят:* выявление и запись сведений о происшедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель, нахождение ошибок, допущенных при первичном учете и внесении соответствующих уточнений. В документах фиксируются лишь законные изменения, поэтому при текущем учете определяют не только фактически происшедшие изменения, но и их правомерность. При проведении текущего учета используются материалы основного учета и измеряют лишь те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель.

*Съемки и изготовление плановых материалов, как правило, не производят.* Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и характером работ. По своему характеру изменения могут быть следующих видов: в площадях угодий в связи с трансформацией угодий; в площадях учитываемых классов земель; в качественном состоянии почв; в размерах землепользований и других учетных единиц в связи с отводом и изъятием земель; в площадях территорий административных единиц.

Между основным и текущим учетом существует связь, первый создает основу для ведения второго, второй, обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности. При первичном и текущем учете отражаются как количественные, так и качественные показатели. Сведения при учете получают различными способами, прежде всего путем съемок, обследований и обмеров.

Большое значение для правильной постановки учета земель имеют *съемки.* Только на основании *съемок* и полученных при этом плановых материалов можно точно учесть земельный фонд республики. Материалы съемок дают возможность получить точные сведения о площади землепользования, составе угодий и их подвидов. Эти данные необходимы для учета качества земель.

Съемки подразделяются: на *наземные* и аэрофотосъемку. В настоящее время *аэрофотосъемка* является основным видом съемки при государственном учете земель. Она позволяет получить быстро и сравнительно дешево необходимые сведения о размерах, состоянии и использовании земельного фонда и в том числе каждого землепользования. Ее данные отражают больше по сравнению с наземной съемкой необходимых для учета элементов местности и использования земель. Например, на материале аэрофотосъемки фиксируются не только контуры угодий, но и границы посевов различных культур, степень развития эрозии и т.п.

Особенно ценными являются эти сведения для учета приусадебных земель, крестьянских хозяйств, где много земельных участков небольших по площади. По этим материалам легче и достаточно точно можно поддерживать данные учета земель на современном уровне. Большое значение, имеет *аэрокосмическая* съемка, данные которой могут охватывать огромные площади земель республики, методики использования ее данных получают все более широкое применение в народном хозяйстве, особенно в сфере экологии и в частности при мониторинге земель и окружающей среды.

Для получения исходных данных и контроля за использованием земель производят обмер посевных площадей и приусадебных участков. Обмеры могут быть сплошными и выборочными. При сплошных – обмеру подлежит вся учитываемая территория, при выборочных - лишь часть.

*При учете земель, как и в кадастре, в целом применяются два способа отражения земельно-учетных сведений:*

1) текстовой, то есть полученные данные выражают цифровыми показателями и заносят в специальные текстовые документы (книги, ведомости), а также при АИС земельного кадастра на магнитные носители информации (банк данных), при необходимости к ним прилагают объяснительные записки или другие текстовые материалы;

2) графический, который имеет важное значение для осуществления правильного земельного учета, присущ только земельному учету и обусловливает определенную специфику его ведения.

Следует особо подчеркнуть, что графический способ при учете земель не только отражает учитываемый объект и его составные части, но и дает возможность получить необходимую первичную информацию об объекте и отразить происходящие в нем с течением времени изменения. Ему присущи определенные технические приемы осуществления. Суть этого способа заключается в том, что результаты непосредственных измерений на местности (в натуре) с помощью специальных технических приемов отражаются на планово- картографической основе. На созданном таким образом плане получают уменьшенное изображение учитываемой территории, что позволяет получить необходимую информацию.

В зависимости от видов используемых планово-картографических материалов применяются два способа определения площадей угодий, землепользований и территорий административных единиц. При первом способе исходным материалом являются планы отдельных земельных участков, по которым вычисляют общую площадь землепользования и видов угодий. Площадь земель района и состав ее по угодьям определяют путем суммирования общих площадей землепользований и их угодий. Аналогичным образом вычисляют площади по области и республике. Этот способ имеет существенные недостатки. Так ввиду разномасштабности планов землепользований площади имеют разную точность, что скажется на точности площадей, вычисленных по крупномасштабным картам. Кроме того, ошибки, допущенные при определении площадей отдельных земельных участков, механически войдут в площади, полученные путем суммирования. В-третьих, отсутствует действенный контроль точности и правильности учета площадей, поэтому возможны пропуски и повторный учет отдельных частей земельного фонда.

Второй способ заключается в том, что для учета земель в качестве плановых материалов используют трапеции общегосударственной разграфки, площади которых вычислены аналитически. Границы землепользований, районов, областей и республики наносят на трапеции по координатам. Затем вычисляют площади земельных участков, землепользований, административных единиц и увязывают их в площадях трапеций. Такой метод позволяет повысить точность определения площадей.

Все происходящие в течение времени изменения в составе землепользований и угодий фиксируются графическим путем на плановых материалах. В настоящее время в республике ведутся работы по совершенствованию графического способа путем получения на компьютере электронных карт земельного участка, учетного квартала, района и области. Применение графического метода учета в виде электронной карты, позволит не только повысить точность учета, но и автоматизировать процесс внесения изменений, то есть первичного и текущего учета и выдачи картографического и учетного материала.

Графический способ отображения дает наглядное представление о пространственном положении учитываемых земель и происходящих в их составе и использовании изменений. Между текстовым и графическим способами существует определенная связь. Чем точнее графический способ определения данных, тем точнее и данные отражаемые в текстовых документах. Указанные способы, дополняя друг друга, дают возможность всесторонне характеризовать земли при их учете.

Лекция 10. Учет количества и качества земель по угодьям

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда категорий земель, но и получают сведения о площадях и качестве земель по видам и подвидам земельных угодий. Учет земель проводится по фактическим размерам и состоянию земельных угодий. При этом применяется определенная классификация земель по угодьям, более детально учитываются по видам и подвидам сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос, пастбище).

*Сельскохозяйственные угодья* – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К *пашне* относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, а также занятые чистыми парами. К *залежи* относятся земли, которые ранее использовались под пашню и более одного года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Залежь подразделяется на чистую, подверженную эрозии, засоленную, солонцеватую, заболоченную, закустаренную, залесенную, с камнями, с кочками. К *многолетним насаждениям* относятся земли, занятые искусственно созданными, древесными кустарниковыми или травянистыми многолетними насаждениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В их составе выделяют: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации.

При учете выделяют площади садов – земельные участки, занятые древесными или кустарниковыми насаждениями (семечковыми, косточковыми, орехоплодными, цитрусовыми, субтропическими и другими породами), созданными для получения плодов и ягод; *площади виноградников* – земельные участки, занятые виноградными насаждениями, созданными для выращивания винограда; *площади ягодников* – земельные участки, находящиеся под культурными кустарниковыми, полукустарниковыми и травянистыми растениями, дающими съедобные ягоды; *площади плодовых питомников* – земельные участки, используемые для выращивания посадочного материала плодово-ягодных культур; *площади плантаций –* земельные участки для выращивания специальных технических, лекарственных, продовольственных, цветочных и декоративных культур (чай, хмель, тут, цветы, эфиромасличные и др.).

К *сенокосам* относятся земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для сенокошения. Они подразделяются на заливные, суходольные и заболоченные. *Заливными* считаются сенокосы, расположенные в поймах рек, озер или по низинам, заливаемые на значительные сроки водой, влияющей на изменение растительности. *Суходольные* – это сенокосы, расположенные на равнинах, склонах и повышенных элементах водоразделов в балках и логах, увлажняемые главным образом атмосферными осадками. Как правило, они нормального или недостаточного увлажнения. К *заболоченным* относят сенокосы, расположенные на пониженных элементах рельефа по окраинам болот или на слабодренированных выровненных плоских территориях в условиях избыточного увлажнения.

Одним из важных показателей, учитываемых при определении вида и состояния сенокоса, является характер и качество произрастаемой на них растительности. В составе сенокосов выделяются: культурные, коренного улучшения, чистые, закочкаренные и залесенные, засоренные вредными, непоедаемыми и ядовитыми растениями. К *культурным* относятся сенокосы, на которых проведено коренное или поверхностное улучшение, создан хороший травостой, регулярно проводят уход и вносят удобрения.

Сенокосы *коренного улучшения* – это сенокосные участки, на которых в результате проведения комплекса мероприятий по коренному улучшению создан новый травостой, периодически возобновляемый. Они выделяются с того года, когда был произведен посев многолетних трав в чистом виде или на следующий год после посева под покров предварительных культур. К *чистым* сенокосам относят участки, на которых нет кустарника, пней, деревьев, камней либо они покрывают менее 10% площади участка

*Закочкаренность, закустаренность и залесенность* сенокосов подразделяется на слабую и сильную. Сенокосы считаются слабо закочкаренными, если их площадь от 10 до 20 % покрыта кочками, а сильно закочкаренными, если покрыта кочками более 20 %. К слабозакустаренным или слабозалесенным относятся сенокосы, заросшие кустарником или древесной растительностью, занимающей от 10 до 30% площади участка, и сильно закустаренным или сильно залесенным – от 30 до 70% площади.

К *пастбищам* при учете относят земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, пригодные и систематически используемые для пастьбы скота, не являющиеся сенокосами и залежью. Пастбища, как и сенокосы, подразделяются на заливные, суходольные и заболоченные. В основу их выделения приняты те же признаки, что и при аналогичной характеристике сенокосов. В составе пастбищ выделяются культурные пастбища, на которых проводится коренное или поверхностное улучшение, создан хороший травостой, систематически вносят удобрения и регулярно осуществляют загонную пастьбу скота.

В составе улучшенных, выделяются пастбища поверхностного и коренного улучшения. К первым относятся пастбища, на которых в результате проведенных мероприятий по осушению, расчистке кустарника и леса, срезке кочек, посева трав без разделки природной дернины повысилась их продуктивность по сравнению с исходной. Пастбища коренного улучшения – это участки, на которых в результате проведенных мероприятий по коренному улучшению создан новый периодически возобновляемый травостой.

Пастбища отгонного животноводства, на которых скот перегоняют на весь сезон пастьбы, в зависимости от сезонности пользования подразделяют на летние, весенне-осенние, зимние и круглогодичные. В Казахстане при учете пастбищ, выделяют обводненные. К *обводненным* относятся пастбища, на которых имеются водоисточники, для обеспечения поголовья скота водой надлежащего качества. Кроме сельскохозяйственных угодий, при учете выделяют и другие земельные угодья, а также неиспользуемые участки. Последние учитывают по их природному состоянию.

К *лесной площади* относят земли, покрытые лесом, полезащитные, водорегулирующие, приовражно-прибалочные лесополосы, насаждения по оврагам и балкам, берегам рек, водоемов, пескам, неудобным землям, лесопарки, лесопитомники, а также вырубки, гари, прогалины, лесосеки и погибшие насаждения.

*Лесными полосами* считают лесные насаждения в виде полос, созданные с целью защиты сельскохозяйственных угодий от эрозии, засух, ветров, а также защиты оросительной или осушительной сети. *Полезащитными* являются лесные полосы, высаженные для защиты полей севооборотов, а также оросительной и осушительной сети. Лесные полосы вокруг садов, виноградников, питомников, плантаций учитывают как садозащитные. Защитные лесные насаждения на песках создаются в виде полос, кулис, куртин, массивов с целью закрепления и защиты песков от эрозии. Из всей лесной площади отдельно учитывают покрытую и непокрытую лесом площадь.

*Кустарником* как видом угодья считается площадь земель, покрытая более чем на 70% кустарниковой растительностью. В составе кустарника выделяют и учитывают площади участков водоохранного и защитного назначения. К ним относятся кустарники, расположенные в охранных зонах, вдоль берегов рек и водных магистралей, а также на крутых склонах, имеющих противоэрозионное значение.

*Болота* – земли, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся полуразложившихся остатков в виде торфа. В зависимости от растительности, водного режима и характера торфяной залежи они разделяются на низинные, верховые и переходные. *Под водой* учитывается общая площадь, а также в том числе отдельно площади: под реками и ручьями; озерами; водохранилищами, прудами и другими искусственными водоемами; под каналами, коллекторами и канавами.

Отдельно учитывают земли, занятые дорогами и прогонами, постройками и дворами, улицами и площадями, песками, оврагами, ледниками. Учету подлежат: земли, нарушенные при разработке полезных ископаемых, занятые оползнями, осыпями, галечниками, щебнями, глиной; прочие земли неиспользуемые в сельском хозяйстве.

Особую хозяйственную ценность имеют угодья орошаемых и осушенных земель. При их учете классификация угодий сохраняется. Учету подлежит прежде всего общая площадь с оросительной сетью. К ним относят все орошаемые, а также земли, имеющие пригодную оросительную сеть, но не обеспеченные водой из источников орошения.

Из орошаемых земель выделяют *регулярно орошаемые и условно орошаемые* (ограниченно орошаемые). Отдельно выделяют и учитывают земли *лиманного орошения*. К ним относятся участки, на которых имеются сооружения, валы, дамбы или другие гидротехнические сооружения для задержания весенних талых вод или которые заливаются из оросительных систем с помощью специальных устройств.

*Осушенными* считаются земли, имеющие осушительную сеть, обеспечивающую нормальный водно-воздушный режим для произрастания на них сельскохозяйственных культур, насаждений и другой растительности. В составе осушенных земель отдельно учитывают земли с закрытым дренажем и с двусторонним регулированием водного режима. К землям с закрытым дренажем относят участки, на которых заложен материальный дренаж. Площадь земельных угодий определяют путем суммирования площадей контуров, из которых они состоят.

Вопросы к теме:

1.Кто определяет задачи, содержание и порядок земельного учета?

2.Цели и содержание учета земель?

3.Объект земельного учета?

4.Назовите принципы земельного учета.

5.Отличие и особенности учета земель?

6.Задачи инвентаризации земель?

**Модуль 2.**

### Лекция 11. Оценка земель. Теоретические и методические основы

### 1. Виды операции с землей

В общем виде оценка земель сельскохозяйственного назначения в республике проводится в целях:

* определения эффективности использования земельных участков с учетом целевого назначения;
* получения банковского кредита под залог земельного участка;
* налогообложения, определения арендной платы;
* определения судом выкупной цены и размеров выплат при принудительном изъятии земельного участка для государственных нужд и в случае реквизиции;
* при передаче земельного участка в качестве взноса в уставные фонды хозяйственных товариществ, либо в качестве пая в производственные кооперативы и в иных случаях;
* при продаже земельного участка или права землепользования.

Земля, как природный объект хозяйствования, является объектом собственности и землепользования. Земельный участок, находящийся в частной собственности, право постоянного и долгосрочного временного землепользования входят в состав имущества физически и юридических лиц и подлежат государственной регистрации, обеспечивающей официальное установление и юридическое доказательство права собственности либо права землепользования.

**2. Законодательное закрепление прав на землю**

|  |
| --- |
| Земельные участки, переданные (передаваемые) в частную собственность |

|  |  |
| --- | --- |
| Гражданам Республики Казахстан | Гражданам и негосударственным юридическим лицам, в т.ч. иностранным |
| Для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства | Под застройку или застроенные зданиями и сооружениями, в т.ч. жилыми |

|  |
| --- |
| Земельные участки, передаваемые в землепользование государством |

|  |  |
| --- | --- |
| Постоянное пользование | Временное пользование |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Гражданам Республики | Юридическим лицам Республики Казахстан | Краткосрочное (до 5-ти лет) | Долгосрочное (от 5 до 49лет) |
| Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | а) государственным; б) осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;  в) на особо охраняемых природных территориях;  г) в иных случаях; | Гражданам и юридическим лицам Республики Казахстан для различных целей | Иностранным гражданам и юридическим лицам, кроме случаев предоставления в собственность |

Субъектами права частной собственности на земельные участки в республике являются собственники *- граждане и негосударственные юридические лица*. Согласно земельному законодательству в *частной собственности граждан* могут находиться земельные участки, предоставляемые *для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства.*

В частной собственности *граждан и негосударственных юридических лиц* могут находиться земельные участки, предоставляемые *под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением.*

Практическая реализация закрепленного в Указе “О земле” права частной собственности на землю способствовала появлению новых субъектов земельных правоотношений - собственников земельных участков. Около 3 млн. семей стали собственникам земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства. Из государственной собственности в частную к концу 1998 года продано 28,9 тысяч земельных участков под застройку (застроенные) производственными и непроизводственными объектами различного целевого назначения. В собственности граждан и негосударственных юридических лиц находится около 380 тыс.га земель.

В правовом отношении в настоящее время в республике практически сняты все ограничения для приобретения земель, кроме земель сельскохозяйственного назначения, в целях развития малого, среднего и крупного бизнеса, привлечения инвестиций в промышленность, транспорт, связь и других целей.

Что касается земель сельскохозяйственного назначения, занимающих в республике 48,2% земельного фонда или 130,1 млн.га, эти земли могут предоставляться в постоянное землепользование гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, государственным и национальным негосударственным юридическим лицам для сельскохозяйственного производства, а также во временное землепользование гражданам и юридическим лицам, в том числе и иностранным, для сельскохозяйственных целей. Отметим, что действующим законодательством также разрешено осуществлять все сделки с правом постоянного землепользования, то есть купли-продажи, обмена, дарения, залога и т.д.

С введением частной собственности на отдельные категории земель и признанием земельных участков, находящихся в частной собственности, объектами недвижимости, после принятия Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, “О земле” земля вовлечена в рыночные отношения и земельные участки стали предметом купли-продажи, залога, дарения, обмена и других сделок.

Становление рынка земли в республике осуществляется поэтапно. Формирование *первичного рынка* включает в себя операции с земельными участками и правом землепользования между государством с одной стороны, физическими и негосударственными юридическими лицами - с другой. В общей сложности на конец 1998года с участием государства было осуществлено 28,9 тыс. операций по купле - продаже земельных участков в собственность на площади 17,4 тыс.га стоимостью свыше 6 млрд. тенге.

Наиболее активно этот процесс проходил в г. Алматы (2,1 тыс. земельных участков на площади 241га, стоимостью 1254млн. тенге), в Алматинской (13,7 тыс. сделок на площади 2,1 тыс.га и стоимостью свыше 600 млн. тенге), и в Восточно-Казахстанской (свыше 2,7 тыс. операций, на площади 1,8 тыс. га стоимостью 156 млн. тенге) областях.

Кроме продажи земельных участков в частную собственность, государством в лице местных органов осуществлялись также сделки по продаже права постоянного землепользования, число которых на конец 1998 года составило 3,2 тыс. на площади 37,8 тыс.га, стоимостью 1,4 млрд. тенге.

Государством передано также в частную собственность на безвозмездной основе для ведения личного подсобного хозяйства более 1,7 млн. земельных участков, более 1млн. участков для садоводства и дачного строительства и 0,2 млн. земельных участков для строительства и обслуживания жилых домов. Все это является базой для формирования вторичного рынка земли.

В республике развиваются арендные отношения по земле. Так во временное землепользование на условиях аренды государством передано физическим и негосударственным юридическим лицам 3,2 тыс. земельных участков на площади 190 тыс. га с общей оценочной стоимостью 569,8 млн. тенге.

Одной из форм рыночного типа, являются получающие все большее распространение в республике земельные аукционы и конкурсы. По состоянию на 1 ноября 1998 года проведено 94 конкурса, где продано 340 земельных участков на сумму 65,4 млн. тенге и 70 аукционов, с реализацией 179 земельных участков на сумму 34,7 млн. тенге.

Таблица 7. Продажа государством права землепользования и земельных участков в частную собственность на 01.01.1999г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Области, города | Продажа земельных участков в частную собственность | | | Продажа права постоянного землепользования | | |
| Кол-во | Площадь,га | Стои-мость. млн. тн. | Коли-чество | Пло-щадь | Стоимость млн. тн. |
| 1.  2.  3.  4.  5.  6.  7.  8.  9.  10  11  12  13  14  15  16 | Акмолинская  Актюбинская  Алматинская  Атырауская  Восточно-Казахстанская  Жамбылская  Западно-Казахстанская  Карагандиская  Кзылординская  Костанайская  Мангистауская  Павлодарская  Северо-Казахстанская  Южно-Казахстанская  г.Алматы  г.Астана  Итого | 330  904  13737  574  2717  642  424  -  2017  633  611  350  957  999  -  1328  -  2109  606  28938 | 1293  1681  2116  6  1760  455  260  -  3013  545  407  152  26,0  3300  -  1661  -  241  485  17401 | 173,7  434,0  601,0  2,1  156,0  146,5  155,7  -  726,4  332,6  103,3  63,0  11,3  751,6  -  405,4  -  1253,9  700,5  6017,0 | 17  82  167  325  -  -  -  -  35  59  199  6  793  683  -  879  -  -  -  3245 | 7440  1016  1902  541  -  -  -  -  7386  2821  248  77  8544  1039  -  6736  -  -  -  37750 | 20,5  36,7  38,7  59,2  -  -  -  -  22,0  60,3  22,9  5,6  572,6  163,1  -  424,2  -  -  -  1425,8 |

Эта работа продолжается, так в городе Алматы в 1999 году проведено 8 аукционов по продаже земельных участков, стоимость проданных объектов составила 14,3 млн. тенге, только за один 1999 год городским агентством по управлению земельными ресурсами и 6-ю районными агентствами оформлено и выдано 12862 актов на право собственности на земельный участок физическим и 735 акта юридическим лицам. Оформлено и зарегистрированно 744 договора купли-продажи прав собственности на землю стоимостью 400,5 млн.тенге, выполнены работы по 81 объекту аукционной и 76 объектам адресной продажи по заказу департамента госимущества и приватизации, оформлены земельные документы 304 из 629 кооперативов собственников квартир (КСК), поступило земельного налога на сумму 602,0 млн.тенге.

Земля и право землепользования включены в рыночные отношения также через ипотечное кредитование, то есть они стали не только объектом купли-продажи, но и предметом залога, являющегося важным средством вовлечения земли в рыночный оборот. Ипотечное кредитование является важным экономическим механизмом привлечения финансовых ресурсов в сельское хозяйство и одним из рычагов, обеспечивающих становление, развитие и поддержку новых форм хозяйствования на земле. Однако в силу ряда причин, операции по кредитованию под залог земли и права землепользования в республике пока не получили широкого развития, так в 1998 году было выдано ипотечных кредитов на сумму 735 млн. тенге.

*Вторичный рынок земли* формируется в ходе сделок, осуществляемых физическими и негосударственными юридическими лицами между собой. Он включает операции по купле-продаже земельных участков, оформление их наследования и дарения, передачу земельной доли или права землепользования в качестве взноса в уставные фонды хозяйственных товариществ, либо пая в имущество производственных кооперативов, сдачу в аренду условной земельной доли или права землепользования и другие сделки.

Совершаемые сделки с землей и правом землепользования проходят государственную регистрацию в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу закона, “О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним” в порядке, установленном законодательством.

Как известно земля является основой любого материального производства в том числе и находящегося в рыночных условиях, при этом рыночные отношения охватывают все стороны общественного производства, земля также становится участником и объектом этих отношений. При этом как показывает зарубежный опыт, рыночная экономика означает не просто признание и наличие частной собственности на землю, а прежде всего *свободную продажу земли,* *ведение других операций* с ней, правильное регулирование рыночных отношений со стороны государства. В зарубежных странах рыночные земельные отношения, объективные (справедливые) цены на земельные участки - это главные условия для улучшения землепользования путем передачи земли лучшему хозяину, собственнику.

Основой рынка земли также являются спрос на земельные участки в городе, в сельской местности, с учетом целевого назначения и использования, их стоимостные показатели, складывающиеся цены. На развитие *рынка земли* оказывают решающее влияние ряд факторов: а) соответствие законодательства требованиям рынка земли, то есть наличие и прогрессивность законов и нормативных актов; б) разработанность процедурных вопросов по оформлению сделок, формы проведения операций с землей, отработанность их юридической основы; в) обоснованность и реальность базовых ставок (стартовых цен), учет ими рыночного спроса; г) привлекательность земельных участков в инвестиционном плане в зависимости от целевого назначения ( к примеру для сельскохозяйственных земель имеет большое значение местоположение, удаленность, обжитость, плодородность почв, тип пастбищ, сенокосов, их культур-техническое состояние и т.д., для городских земель имеют значение другие факторы - близость к престижным районам, состояние инфраструктуры, транспортное обслуживание, экология, наличие мест отдыха, близость объектов торговли, быта, медицины и т.п.). При другом целевом назначении инвестиционная привлекательность того или иного земельного участка будет определяться другими факторами.

В республике, в связи с неразвитостью рынка земли, еще нет статистической базы для применения метода оценки земельных участков методом *сравнения продаж,* наиболее учитывающего рыночный спрос на те или иные земли. В связи с этим стоимостные показатели (цена земли, плата за землю) выступают в следующих основных формах:

* нормативной цены в виде ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством;
* рыночной (договорной) цены земли или права землепользования при осуществлении гражданско-правовых сделок. Не противоречащих законодательству.

Ставки платы за землю установлены постановлением Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 года №576 “Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством”, а порядок их определения - постановлением Правительства от 1 октября 1996 года №1203 “ Об утверждении Порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством”.

Анализ практического применения утвержденных ставок платы за землю в областях и городах республики показал, что они нуждаются в уточнении, прежде всего, по нашему мнению, необходимо *совершенствование методики оценки* *земель* с учетом разнообразия природно-экономических условий республики, а также с учетом отличительных особенностей целевого назначения земель разных категорий.

Что касается *договорных цен* на земельные участки, можно отметить, что их формирование происходит полу стихийно, то есть ориентиром являются базовые ставки на землю, установленные государством, а в целом их уровень устанавливается стихийно в соответствии с рыночным спросом, определяемым как привлекательностью земельных участков для их использования в тех или иных целях, так и платежеспособностью населения. По мере накопления количества сделок с землей, необходимо переходить на метод определения цены земельных участков на основе сравнения продаж, позволяющий прослеживать тенденции изменения рыночной цены на землю по категориям и целевому назначению.

Земельный налог на земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с действующим в республике налоговым законодательством устанавливается на единицу площади в зависимости от естественного плодородия земель, выраженного в баллах бонитета почв. Такой подход слабо учитывает рентные факторы и вызывает многие противоречия, которые пока смягчаются низкой абсолютной величиной земельного налога.

В большинстве экономически развитых стран мира к налогообложению земель применяются те же принципы, что и к налогообложению любой другой недвижимости, исходя из ее стоимости. Ставка земельного налога устанавливается от рыночной цены земли, а в условиях недостаточного развития земельного рынка - от оценочной (нормативной) цены земли.

В соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан *земельные участки и право землепользования относятся к недвижимости* и входят в состав имущества юридических и физических лиц. Поэтому в республике, вполне обоснованно можно применить принятый в других странах принцип налогообложения земель как налог на недвижимое имущество, и исчислять его в зависимости от стоимости земель. Учитывая, что рынок земель, особенно сельскохозяйственных, пока не получил широкого развития и рыночная цена еще не сложилась, исходной базой для исчисления земельного налога должна оставаться оценочная стоимость земель.

В условиях перехода к рынку первоочередными задачами являются дальнейшее совершенствование нормативов стоимости земли (ставок платы) для различных категорий земель, проведение земельно-оценочного (ценового) зонирования земель республики.

**Лекция 12. Методические подходы к оценке земель различных категорий земельного фонда**

В создании материальных благ огромную роль играет земля. Она является источником богатства и материальной основой общественного производства. Использование земли как природного ресурса и средства производства характеризуется количественными и качественными показателями. Качество земли зависит не только от природных факторов и условий, но и экономических, поэтому возникает необходимость в оценке земли как средства производства.

Оценка земли, являясь составной частью земельного кадастра, выступает вместе с тем и как часть общей оценки природных ресурсов, используемых в народном хозяйстве и в социальной жизни людей. Научно - технический прогресс, переход к многоукладной экономике, появление частной собственности на землю обусловили качественные изменения во взаимоотношениях между человеком и природой. Это новые факторы, не учитывать которые нельзя.

В силу этого требуется более тщательная оценка роли природных ресурсов в хозяйственной деятельности общества и прежде всего в сельскохозяйственной сфере производства. В первую очередь это касается главного природного ресурса - земли. При оценке земли, необходимо учесть ее активную роль в сельскохозяйственном использовании, как главного средства производства. В этом качестве она является незаменимым средством производства.

В соответствии с Конституцией Республики Казахстан земля находится в *государственной собственности.* Земля может находиться также в *частной* *собственности* на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом. Согласно закону, собственник вправе землю *продавать по договорным ценам,* *внести в качестве взноса в уставный фонд хозяйственного товарищества, передать в залог, подарить и завещать земельный участок.* Передача права землепользования производится на основе гражданско-правовых актов. То есть по отношению к праву землепользования принятые законы расширили возможности для введения в рыночные отношения.

Следовательно, каждый земельный участок должен быть оценен, так как земля приравнена к недвижимости с одной стороны, а с другой стороны земельные участки становятся капиталом, стоимость которого будет возрастать, если рационально и бережно использовать и вкладывать в увеличение плодородия денежные, материальные и трудовые вложения.

Как известно стоимость земли является основой для налогообложения, установления арендной платы, одной из важных статей доходной части бюджета и затрагивает интересы каждого человека. В этих положениях заключается народнохозяйственная и социальная значимость проблемы оценки земли в Казахстане в настоящее время.

Поэтому экономические, социальные и экологические проблемы, должны учитываться при оценке земли. Это достигается тем, что при оценке земель учитываются целевое назначение и использование, качественное (экологическое) состояние, ландшафт, рельеф местности, удаленность от центров сферы обслуживания и рынков сбыта продукции, местоположение по отношению к хозяйственному центру и т.п.

Земля - одна из основных сред обитания человека, главное средство производства продукции растениеводства и животноводства, базис для расселения человека, для размещения промышленности, строительства, транспорта, кладовая природных богатств.

Исследования показывают, что существует множество целей, с позиций которых оценивается земля, что означает необходимость и наличие разнообразных подходов и методов оценки земель. Возникли и развиваются целые системы оценки земли в разных странах на разных этапах развития государств. Отметим, что в советское время в Казахстане, как и в других республиках СССР, проблемы оценки земли разрабатывались в основном в прикладных целях, они охватили прежде всего выполнение работ по бонитировке почв, природно-сельскохозяйственному и почвенно-климатическому зонированию территории республики, а также разработке методик экономической оценки земель и выполнению земельно-оценочных работ, результаты которых нашли применение при планировании и размещении отраслей сельского хозяйства, дифференциации закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию, сравнительного анализа использования земель землепользователями и в других целях.

Значительный вклад в развитие методических вопросов и выполнение земельно-оценочных работ внесли коллективы Казахского НИИ экономики и организации сельского хозяйства, КазГИПРОЗЕМа, Института почвоведения АН КазССР, КазГОССХИ, ЦСХИ, а также такие ученые как Николенко Г.С., Иванов А.И., Бобров В.А., Давлятшин И.Д., Подольский Л.И., Мадиев Г.Р., Крохмаль В.И. и др. Проблемы оценки земель, разработка методов и путей рационального использования земельных ресурсов в Казахстане с учетом природно- экономических условий размещения хозяйств, их специализации нашли отражение в научных работах академиков НАН РК Калиева Г.А., Куватова Р.Ю., Сагадиева К.А., Дюсенбекова З.Д., член-корреспондентов НАН РК Сатыбалдина А.А., Григорук В.В., докторов наук Гендельман М.А., Сигарева М.И., Спектор М.И., Ткачук С.А. и других.

Результаты этих работ используются и в настоящее время. На базе результатов земельно-оценочных работ, выполненных в ГосНПЦзем были предложены базисные ставки платы за землю, продаваемую государством в землепользование, они же положены в основу ставок земельного налога, в настоящее время специалисты ГосНПЦзем под руководством академика Дюсенбекова З.Д. и профессора Подольского Л.И. продолжают совершенствование методик оценки земель и разработку предложений по стоимости земли разных категорий в разных зонах республики.

В то же время, существующие в настоящее время, методики и разработки по мнению специалистов не отвечают новым условиям и прежде всего введению земли в рыночный оборот, нет определенного, единого мнения по оценке земель других категорий, так как в республике есть наработки в основном по землям сельскохозяйственного назначения. К примеру, для городских земель они малопригодны, для других категорий также.

Можно согласиться с мнением профессора Подольского Л.И., что в настоящее время нет такой оценки земли, которая была бы пригодна для разных целей и на все случаи жизни. Направления и методы оценки земли зависят от уровня развития общества, от потребности и характера использования земельных ресурсов физическими, юридическими лицами и государством.

Рассмотрим оценку земли с точки зрения роли в народном хозяйстве, назначении и целевом использовании земель различных категорий. Земля в народном хозяйстве играет различную роль. В отношении почв ясно, что это объект плодородия, свойства, отсутствующего у всех остальных средств производства и предметов труда. На основе почвенных изысканий разрабатывается качественная характеристика, почвы группируются, составляется бонитировочная шкала, устанавливается балл бонитета. Это оценка природных свойств и качества почвы.

Растительные ресурсы, используемые в сельском хозяйстве, выступают в виде пастбищ и сенокосов и оцениваются с точки зрения их кормовой ценности для производства животноводческой продукции, так как пастбища и сенокосы имеют ценность для человека как ресурсы для развития животноводства.

Растительные ресурсы на землях особо охраняемых природных территорий и частично лесных территориях имеют другое функциональное значение и оцениваются с точки зрения их целевого назначения - сохранить растительный мир. В широком плане можно говорить об оценке экосистемы, которая включает климатические, почвенные, растительные и антропогенные факторы.

В сельском хозяйстве земля рассматривается как главное средство производства. Поэтому для оценки необходимо определить валовой доход (валовое производство) с единицы сельскохозяйственных угодий, затраты, прибыль и через коэффициент капитализации (банковский процент + риск) рассчитать нормативную денежную цену земли (этот методический подход разрабатывается и применяется при оценке сельхозугодий в ГосНПЦзем профессором Подольским Л.И.).

В других случаях земля является базисом для размещения городов и населенных пунктов, для строительства объектов промышленности, связи, транспорта и т.п. В этом случае нормативная (базисная) цена земли будет зависеть от цели, для которой она выделяется, от стоимости объекта строительства и его прибыльности, от местоположения, наличия инфраструктуры, престижности, экологического состояния окружающей среды и т.п.

В методическом плане можно отметить, что правительством **утверждены базовые ставки цены земли для городов и населенных пунктов, определен порядок их использования, установлены основные коэффициенты для учета факторов, дано право местным органам увеличивать или уменьшать базовые ставки до 2 раз и т.п.**

В связи с тем, что в крупных городах применение этого порядка не учитывало специфику рыночного спроса на земельные участки и не отражало, многообразие условий разных районов города, к примеру специалисты по землеустройству и кадастру города Алматы, совместно с учеными географами, разработали методику ценового зонирования территории г. Алматы с учетом ряда факторов. В результате территория города разделена на 17 ценовых зон и подзон, что позволяет более дифференцированно и объективно проводить оценку земельных участков при их продаже, залоге, налогообложении и установлении арендной платы.

В земельном фонде республики имеются земли особо охраняемых природных территорий. К ним относятся биосферные и природные заповедники, национальные парки, парки культуры и отдыха, заказники, ботанические сады и т.п. В основу оценки этих земель должны быть положены факторы, определяющие ценность охраняемого почвенного, растительного и животного мира, их влияние на окружающую среду, здоровье человека. Оценка здесь может проводиться относительными, количественными и качественными показателями, а также и в денежном выражении. В настоящее время этот вопрос наименее разработан в республике вследствие его сложности и отсутствия специалистов с широкой эколого- экономической подготовкой.

Земли лесного фонда должны оцениваться и с точки зрения средства производства (древесина, пиломатериалы, сырье), и с точки зрения особо охраняемых территорий (места отдыха, сохранения фауны, флоры, водоохранное значение, влияния на климат и воздух). Поэтому на наш взгляд здесь необходимо строгое ценовое зонирование в зависимости от целевого назначения и использования того или иного участка.

Оценка земель водного фонда также многогранна, она различна в зависимости от цели и назначения этих земель - водные ресурсы для водоснабжения, орошения, обводнения, для товарного производства рыбы, для отдыха, для добычи сырья, для сохранения фауны, флоры рек и озер, для целей обороны и т.п. Как видим, большое разнообразие видов использования этих земель определяет и многообразие подходов к оценке, как в относительных, так и в денежных показателях.

Земли запаса должны оцениваться с точки зрения их природных факторов (балл бонитета почв, урожайности сенокосов и пастбищ), наличия обводнительных сооружений, рек, озер, дорог, местоположения и т.п., в случаях предоставления земель запаса в собственность или землепользование необходимо учитывать цели и назначение, для которых они выделяются.

Кроме всего вышеприведенного, земля может рассматриваться как кладовая природных богатств, где находятся месторождения нефти, газа, угля, полиметаллов, железные и медные руды, вода, стройматериалы и т.д.

Кроме непосредственно оценки земель этих месторождений, перед экологами, геологами, экономистами, землеустроителями и другими специалистами встают мало разработанные вопросы, связанные с возмещением ущерба, наносимого почвенному покрову, растительности, всей окружающей среде, а в некоторых случаях и ландшафту, геологическому строению, гидрологии и т.п.

Согласно функционированию в процессе производства оценка земли производится в трех аспектах:

1. по продуктивности - оценка земли как средства производства;
2. по затратам труда и средств производства - оценка земли как предмета труда;
3. по эффективности затрат труда и средств - оценка экономического плодородия земель как средства сельскохозяйственного производства.

Основные показатели оценки земель составляют единую систему, в которой каждый показатель имеет свое назначение и связан с другими функционально. Показатели оценки земли рассчитываются на 1га земель определенного качества. Выделение единиц оценки обеспечивается системой земельно-оценочного районирования и группировкой почв.

Оценка земель по каждому из показателей складывается из трех последовательно взаимосвязанных стадий работ:

1. Оценка природных признаков качества земли;
2. Частная оценка земель по отношению к отдельным сельскохозяйственным культурам, видам сельскохозяйственных животных и типам сельскохозяйственных угодий.
3. Общая оценка земель - совокупная оценка сельскохозяйственных угодий по хозяйствам и земельным массивам.

Оценка природных признаков качества земель производится на основе агроклиматических, почвенно-агрохимических, геоботанических и других данных, с использованием которых формируется система земельно-оценочного районирования и качественная группировка земель. Оценочные шкалы составляются для каждого земельно-оценочного района. Система базисных показателей оценки разрабатывается по качественным группам оценки земель, на основе которых рассчитываются оценочные показатели по земельным участкам, и административно-территориальным единицам.

Основные показатели оценки сельскохозяйственных земель:

1. Продуктивность земель. Исчисляется как показатель общей оценки - стоимость валовой продукции на 1га (ВП тенге /га), а частной в натуральном выражении - Урожайность основных сельскохозяйственных культур - У ц/га, продуктивность сельскохозяйственных животных - П ц/га и стоимостном их выражении в расчете на 1га (ВП тенге/га);
2. Окупаемость затрат (ОЗ). Исчисляется как показатель частной и общей оценки в натуральном и стоимостном выражении, по выходу продукции на единицу затрат;
3. Дифференциальный доход (ДД) - часть чистого дохода, выражающая количество дополнительного прибавочного продукта на относительно лучших землях. Как показатель частной и общей оценки земель представляет собой сверхнормативную прибыль на единицу площади земель определенного качества:

ДД = ВП-З-Чдн,

где Чдн - необходимый чистый доход, тенге/га.

Расчет стоимостных показателей оценки земель производится в кадастровых ценах. Для решения дополнительных задач при региональной и внутрихозяйственной оценке используются расчетные цены для данного региона 9 хозяйства) или средние фактические цены реализации (рыночные цены).

При дифференциации по оценочным группам земель базисных показателей затрат, возможно использование также нормативного метода, основанного на применении нормативов прямых затрат, разработанных ранее по природно-хозяйственным зонам и типичным хозяйствам разной специализации. Их применение требует определенной корректировки с учетом применяемой технологии отраслей сельского хозяйства и пересчета в современные стоимостные денежные показатели.

Земельно-оценочный район (ЗОР) является наиболее дробной единицей природно-сельскохозяйственного районирования. В границах земельно-оценочных районов осуществляется обработка и обобщение земельно-оценочной информации и разработка шкал оценки. Земельно-оценочное районирование территории Республики Казахстан и перечень хозяйств в них были проведены по материалам третьего тура оценки земель. Специалисты считают, что это районирование в значительной мере устарело и нуждается в обновлении.

Земельно-оценочный район должен включать достаточно большое количество единиц наблюдения, необходимых для статистической обработки. Если в отношении числа объектов (хозяйств) можно твердо сказать, что их численность везде возросла в несколько раз, то в отношении достоверности и возможности сбора некоторых видов информации необходимой для оценочных расчетов, имеются большие сомнения, так как частные структуры не ведут учет в таких объемах, как государственные предприятия. Видимо, необходимы другие методические приемы получения информации, а также другие методики оценки земли.

Почвенный покров объектов оценки земель включает в свой состав десятки почвенных разновидностей, поэтому в целях упрощения работы сбор информации и ее обработка производятся по агропроизводственным группам почв. При группировке земель естественных кормовых угодий используется в практике оценки “Общесоюзная классификация сенокосов и пастбищ”, разработанная Госагропромом СССР в 1987году для целей обобщения материалов геоботанических обследований, проведения землеустройства, государственного учета земель и земельного кадастра.

Отметим, что при плановой экономике оценка земель (земельных участков) носила прикладной характер, ее результаты (экономической оценки сельскохозяйственных угодий) применялись в основном в целях дифференциации закупочных цен, научного обоснования доводимых государственных планов и заданий, для сравнительного анализа хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий и их подразделений.

Оценка земельных участков, зданий, сооружений и других объектов недвижимости проводилась в незначительных объемах, по упрощенным методикам. Тем более, что земельные участки не имели статуса недвижимости, и их оценка проводилась также как земель сельскохозяйственного назначения. Государственная собственность на землю, основные средства производства, значительную часть жилого фонда и объектов общественного назначения, делала не имеющим содержания понятие “недвижимость” и, тем более, ее оценку. В рыночной экономике принципиально иной механизм распределения и перераспределения ресурсов; он предполагает изначально товарную форму всех или значительной части объектов, объединенных понятием “недвижимость”

В республике, в настоящее время, происходят необходимые для общества и государства процессы перераспределения прав собственности от государства к частным производителям. Приватизируются квартиры, производственные здания и сооружения, объекты социально-бытового назначения, вместе с этими объектами переходят в частную собственность и земельные участки, начинается постепенный переход в частную собственность земли. То есть, создаются основы формирования рынка недвижимости, являющегося материально-вещественной основой, фундаментом рынка капитала. Без последнего же невозможно формирование эффективной структуры и пропорций общественного производства при рыночной экономике.

Хотя эти процессы еще незначительны, рынок с его механизмами определения ценности и формирования цены начинает влиять на перераспределение прав собственности на недвижимость и движение ресурсов в сфере производства и потребления. Поэтому становится важным знание методов оценки недвижимости, выработанных мировой практикой. Наиболее полно эти методы изложены в научном издании Международной ассоциации государственных служащих по оценке собственности под общей редакцией доктора Джозефа К. Эккерта “Организация оценки и налогообложения собственности”, вышедшей на русском языке в 1993 году.

Изложим основные позиции. Цена объекта недвижимости устанавливается в частном отношении продавца и покупателя. В общем виде при оценке объекта обе стороны руководствуются совокупностью факторов, влияющих на цену. Учет и оценка факторов, влияющих на уровень цены, представляет собой прикладной экономический анализ. Экономическая оценка объекта недвижимости проводится в два этапа.

На первом этапе, необходимо провести исследование экономической ситуации на региональном и локальном рынке земли. В результате, получают заключение о наилучшем и самом выгодном варианте использования оцениваемого объекта недвижимости в конкретный период времени при данных юридических, финансовых и прочих ограничениях и общем характере потребительских предпочтений. Наилучший вариант использования оцениваемого объекта недвижимости должен давать самый высокий совокупный чистый доход за принятый промежуток времени. После выбора варианта использования недвижимости проводится второй этап оценки.

В общем виде, можно отметить, что западная экономическая практика выработала и использует три основных подхода к оценке объектов недвижимости:

*сравнения продаж, затратный и капитализации дохода* (то же можно отнести к оценке земли).

*Метод сравнения продаж* использует цены продаж объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, по существенным характеристикам, как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую конкретная собственность продана, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменялись, то аналогичный по своим характеристикам объект может быть оценен на том же уровне.

Поскольку нет абсолютно одинаковых по своим характеристикам объектов недвижимости, то в цену продаж вносятся коррективы, определяемые отличием отдельных параметров оцениваемого объекта, от принятого за базу. К примеру, можно через поправочные коэффициенты корректировать влияние на цену земельного участка различий в конфигурации, месторасположении, рельефе, удаленности и т.п. Однако в республике, применение этого, наиболее отвечающего рынку метода, затруднено из-за отсутствия большого статистически достоверного объема информации о продажах и ценах на участки.

*Затратный метод* иначе называют методом суммирования затрат, что больше соответствует его содержанию. Этот метод используется для оценки объектов недвижимости сложной структуры и не типовых. Он основан на принципе замены. Идея метода в том, что объект недвижимости оценивается как стоимость земельного участка плюс затраты на возведение здания либо сооружения требуемых характеристик. Покупатель недвижимости стоит перед выбором приобретения земельного участка с существующими зданиями или строительства на аналогичном участке новых, с необходимыми функциональными характеристиками. Этот метод вполне применим при оценке земельных участков для строительства зданий, сооружений для объектов промышленности, жилых зданий, объектов торговли и т.п.

*Метод капитализации дохода* подразумевает оценку дохода, который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в стоимость на момент оценки. Предполагается, что покупатель недвижимости рассчитывает на получение потока дохода от ее эксплуатации. При этом необходимо учитывать, что цена объекта будет зависеть от степени прибыльности вложений капитала в то или иную сферу. Так рост доходности инвестиций, несвязанных с недвижимостью, либо рост ставки процента уменьшает спрос на приносящую доход недвижимость.

В основе метода лежит простое соотношение: цена объекта недвижимости равна отношению дохода, полученного от ее эксплуатации, к ставке капитализации:

Цзу = Д / Р,

где Цзу - цена объекта (земельного участка);

Д - доход от эксплуатации объекта;

Р - ставка капитализации (равна ставкам инвесторов на помещение капитала с той же степенью риска в аналогичной отрасли);

Специалисты отмечают существенный недостаток метода прямой капитализации — это недостаточная точность оценки объектов, поэтому применяется достаточно редко.

Метод капитализации дохода используется для оценки тех объектов недвижимости, которые приобретаются с целью извлечения потока дохода, например сдаваемые в аренду жилые дома, здания и т.п.

**Вопросы к теме:**

1. Какими законами регулируются операции с землей в РК?
2. Назовите виды операций с землей?
3. Каким субъектам государство может передать земельные участки в постоянное землепользование?
4. Каким субъектам государство может передать земельные участки во временное землепользование?
5. Назовите основные показатели оценки сельскохозяйственных земель?

6. Какие методы являются основными при определении рыночной стоимости земли?

### 

### Лекция 13. Кадастровая (рыночная) оценка земель

**13.1 Основные принципы рыночной оценки земли**

*Принципы рыночной оценки земли.* *Точная оценка стоимости земли* является основой, критическим элементом эффективной системы налогообложения, и гарантирует, что каждый землевладелец заплатит свою справедливую долю налогов. Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования как в государственном, так и в частном секторе.

Для целей оценки и достижения ее точности, необходима действенная система государственного земельного кадастра, позволяющая ежегодно идентифицировать, описывать, и оценивать всю земельную собственность и все сооружения, находящиеся на ней. Эти задачи требуют, во-первых, наличия полного набора кадастровых карт, точно определяющих границы и площади земельных участков, а во-вторых, тщательной инвентаризации данных о земельных участках, включая расположение, принадлежность, классификацию и целевое использование, размер, форму и другие характеристики. Оценщик анализирует рынок собственности и ежегодно оценивает налогооблагаемую стоимость каждого земельного участка.

*Рыночная и потребительная стоимость.* Рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта собственности на открытом рынке в условиях честной конкуренции. Потребительная стоимость отражает стоимость объекта, предназначенного для конкретного использования. Не для всех объектов собственности рыночная стоимость равна потребительной. Например, рыночная стоимость фермы, расположенной недалеко от города, может намного превышать ее потребительную стоимость. Во многих государствах принято правило, по которому земли несельскохозяйственного использования оцениваются для целей налогообложения по их рыночной стоимости, а сельскохозяйственные угодья - по потребительной.

*Спрос и предложение* являются основой в теории оценки земли. Взаимодействие факторов спроса и предложения определяет рыночную стоимость собственности, которая, в свою очередь, отражается в рыночных ценах. Особое значение имеют спрос и предложение при оценке земли, поскольку предложение ее, является обычно величиной фиксированной. Это означает, что цены на земельные участки в конкретной местности будут определяться факторами спроса, обусловленными, например, плотностью населения, темпами экономического роста уровнем жизни населения, ставкой процента и т.д.

К примеру, развитие транспортной сети сильно влияет на развитие городов и на цены на земельные участки. Расширение сети дорог и развитие транспорта увеличивает спрос на удаленные от центра земельные участки, это приводит к фактическому росту предложения городских земель. Разница в ценах между центральными и периферийными участками земли сокращается.

*Зонирование* и другие регуляторы оказывают обратное влияние, поскольку они ограничивают предложение для конкретного варианта землепользования.

Принципы спроса и предложения объясняют большие различия в стоимости земли, находящейся в черте города и за его пределами, или даже в стоимости соседних участков в одной и той же части города. Ни один дугой товар не подвержен таким сильным колебаниям цены, как земля. Установлено, что чем менее подвижным является товар тем *больше цена его зависит от местоположения*. Стоимость земли, которая абсолютно недвижима, колеблется сильнее, чем стоимость любых других товаров, хотя возможности транспортной системы и сглаживают различия, обусловленные местоположением.

*Наилучший и самый выгодный вариант использования.* Принцип наилучшего и самого выгодного варианта землепользования означает, что рыночная стоимость собственности зависит от потенциальных вариантов использования, а не от одного только текущего варианта землепользования. Этот принцип наиболее нагляден в случае неосвоенного земельного участка, стоимость которого будет определяться потенциалом. Чем более доходно потенциальное использование, тем выше будут спрос и рыночная стоимость.

Неосвоенные участки земли в городе всегда имеют более высокую стоимость, чем аналогичные участки в сельской местности. Принцип наилучшего и самого выгодного варианта землепользования применим и к освоенным земельным участкам. Так стоимость земли для коммерческого использования может сильно превышать ее стоимость под жилую застройку и может даже превысить общую стоимость земли и жилого строения. Участок может быть куплен для коммерческого использования, дом снесен, а на его месте построено здание коммерческого назначения.

*Добавочная продуктивность.* Экономисты делят факторы производства на 4 группы: земля, труд, капитал (здания, механизмы, оборудование, сырье и материалы) и менеджмент. Принцип добавочной продуктивности подразумевает, что доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, менеджмент и капитал. Следовательно, совокупный доход за вычетом дохода, выплаченного за труд, менеджмент и капитал, и определяет доход получаемый от владения землей.

Принцип добавочной продуктивности вскрывает уникальное положение земли в производстве и помогает объяснить, почему стоимость земли подвержена сильным колебаниям. Если два участка используются для аналогичных целей и схожи с точки зрения потребности в труде, менеджмента и капитале, но один из участков за счет своего расположения приносит больший совокупный доход, чем другой, тогда разница в чистой прибыли будет полностью капитализирована в различии стоимостей земельных участков.

*Изменение и ожидание.* Изменение и ожидание тесно связаны между собой. Принцип изменения подразумевает, что рыночная стоимость определяется динамикой экономических, политических и демографических факторов, например, зонированием, ограничением ставок арендной платы, ставкой процента, состоянием транспортной системы и местными экономическими условиями. Поскольку предложение земли фиксированно, ее стоимость сильно зависит от колебания этих факторов рынка.

Принцип ожидания, который лежит в основе метода оценки по капитализации дохода, подразумевает, что рыночная стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов. В случае неосвоенных участков, отведенных под коммерческое использование, принцип ожидания означает, что стоимость земли будет отражать капитализированную величину ожидаемого чистого дохода от коммерческого освоения земли. Аналогичным образом, стоимость неосвоенной земли, отведенной под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину реальной либо воображаемой арендной платы, которую можно будет получить от эксплуатации данного земельного участка.

**2. Основные методы при определении рыночной стоимости земли**

*Общая модель оценки земли.* При рыночной экономике, как и стоимость других товаров, рыночная стоимость земли отражает ее текущую ценность с точки зрения получения дохода в будущем. Неосвоенная земля имеет определенную стоимость благодаря своей потенциальной способности давать доход в виде арендной платы. Для земли, предназначенной для коммерческого использования, будущие поступления связаны с ожидаемой величиной арендной платы за вычетом расходов, которые потребуются на освоение и эксплуатацию участка. В случае земельных участков с жилыми домами чистый доход можно выразить через величину годовой арендной платы (условно начисленная рента) за вычетом годовых расходов на эксплуатацию. Общая модель оценки в этом случае:

Цз = (ВДож - Иож) / Рк ,

где Цз - стоимость земли;

ВДож - ожидаемый валовой доход (реальный или условно начисленный);

Иож - ожидаемые издержки; Рк - ставка капитализации.

В данной модели *ожидаемый валовой доход* отражает те экономические факторы, которые влияют на спрос и предложение - плотность населения, уровень доходов, тенденции к росту или падению численности населения, предложение конкурентоспособных участков земли, наличие инфраструктуры и т.п.

*Ожидаемые издержки* включают в себя эксплуатационные расходы; расходы, связанные с ремонтом жилого фонда; затраты на благоустройство. *Ставка капитализации* является функцией ставки процента; риска, связанного с владением собственностью; потери ликвидности; ожидаемых прибылей и убытков за период владения имуществом.

Взаимодействие всех этих факторов определяет текущие рыночные цены. Улучшение общеэкономической ситуации в каком-то регионе приведет к росту ожидаемых доходов и увеличению цен на собственность. Увеличение ставки процента ограничит спрос, снизит прогнозируемый в данный момент доход и приведет к понижению цен на недвижимость. Как видим спрос на землю представляет собой производный спрос. Земля приносит доход только в сочетании с капиталом и трудом, и сначала следует возместить связанные с ними затраты.

Как отмечают западные экономисты, цены на землю со времен второй мировой войны непрерывно растут в среднем на 5-7 % в год, причем в периоды экономического подъема рост их ускоряется, а в периоды спада - замедляются. Общий темп роста цен на землю где-то слегка выше, чем темп инфляции и в общем соответствует уровню доходов на инвестиции в основных отраслях экономики. Государство может оказывать влияние на элементы, составляющие модель стоимости земли.

Потенциальный доход зависит от фискальной политики, дорожного строительства, стоимости коммунальных услуг, разного рода регуляторов землепользования, законодательную и нормативную базу земельных отношений. Налоговая и фискальная политика, строительные нормы, влияют на затраты, связанные с возведением зданий и сооружений. Ставки капитализации являются, в первую очередь, функцией ставок процента, которые отражают политику государства в сфере денежного обращения.

Первым этапом оценки стоимости земли является анализ рынка, который включает в себя *стратификацию, определение единицы сравнения и собственно анализ рыночной информации.* Стратификация подразумевает, что данные по сделкам купли-продажи и другая рыночная информация классифицируются по некоторым однородным группам. Цены продаж выражаются в ценах за какую-то единицу. К примеру, для земли под жилую застройку принятыми единицам сравнения являются участок, акр, а иногда протяженность фронтальной границы участка. При ведении анализа рынка определяется характер и тенденции изменения стоимости земельных участков. Для этого используются три способа: - нанесение рыночной информации на карту стоимости, расчет описательных статистик и графическое изображение данных о стоимости земли.

Как уже отмечалось, основным методом оценки земли в условиях развитого рынка является метод сравнения продаж, который выполняется двумя принципиально различными подходами - *метод единиц сравнения и метод базового* *участка.* При использовании первого метода определяется средняя или типичная стоимость единицы сравнения для каждой страты.

При втором методе определяется стоимость стандартного, или базового участка в каждой категории с использованием традиционной методики анализа сравнимых продаж, причем объектом служит базовый участок. Базовый участок может быть реальным или гипотетическим. Как только стоимость такого участка определена, она становится ориентиром при определении стоимости других участков земли. При обоих методах после установления стоимости единицы сравнения или базового участка для других участков вносятся поправки на их отличительные характеристики.

При недостатке числа продаж при анализе рынка земли, применяются и другие методы оценки, такие как *метод абстрагирования* , известного также как метод оценки земли по остаточной стоимости, когда стоимость освоения, взятая из затратной модели, вычитается из цены продажи освоенного участка, что дает оценку стоимости земли по остаточному принципу. Цена продажи (Цпр) минус затраты на освоение (Зосв) дет стоимость земли (Цз):

Цз = Цпр - Зосв;

*Метод переноса* известен также как метод определения соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений. Теоретически, для данного типа недвижимости и данного региона существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

*Метод капитализации земельной ренты* удобен, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. В случае сельскохозяйственных угодий и участков под коммерческое использование, арендуемых на условиях, когда арендатор несет ответственность за уплату поимущественного налога и за все другие расходы, этот метод становится основным. Если договор аренды заключен недавно, или если он достаточно точно отражает текущую ситуацию на рынке аренды, сумму чистой арендной платы можно непосредственно капитализировать в номинальную стоимость земельной стоимости. При этом ставку капитализации необходимо определить из анализа рынка.

*Метод определения затрат на освоение* удобен при оценке недавно поделенного земельного участка. Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли рассчитывается как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент. Сначала прогнозируется освоение земельного участка, оценивается общая сумма доходов и расходов на освоение, и после подсчета всех затрат, убытков и прибылей стоимость земли рассчитывается по остаточному принципу.

В целом резюмируя содержание раздела можно отметить следующее. За счет своей роли в производстве товаров и услуг земля является одним из факторов производства и обладает определенной стоимостью. Эта *стоимость* выглядит как некоторая *остаточная величина*, после того как все другие факторы производства “заработали” доход. Стоимость земли особенно чувствительна к показателям, связанным с расположением участка, и на нее может оказывать влияние зонирование или ограничения на варианты землепользования. Метод *сравнения продаж* является наилучшим методом оценки стоимости земли, однако существуют и другие методы, когда нет достаточной информации по продажам.

**Вопросы к теме:**

1. Назовите основные принципы рыночной оценки земли?

2. Что представляет собой *рыночная и потребительная стоимости?*

3. Общая модель оценки земель.

4. Какие методы являются основными при определении рыночной стоимости земли?

### 

### Модуль 3

### Лекция 14. Автоматизированная информационная система земельного кадастра

**1.Формирование автоматизированной информационной системы земельного кадастра (АИС ЗК)**

Для эффективного, своевременного и качественного осуществления задач, обеспечивающих управление земельными ресурсами, необходимы оперативный поиск и использование большого объема информации по земельному кадастру, землеустройству, мониторингу земель, топографо-геодезическим, почвенным, геоботаническим, гидрогеологическим и другим изысканиям, решение многочисленных прикладных задач. Обработка, хранение и использование этой информации невозможно без использования современных вычислительных и телекомуникационных сетей, для чего необходимо создание в республике единой информационно - вычислительной системы управления земельными ресурсами, ядром которой будет являться активно формирующаяся автоматизированная информационная система земельного кадастра (АИС ЗК).

Основной целью создания автоматизированной информационной системы земельного кадастра (АИС ЗК) является перевод всей сферы управления земельными ресурсами на принципиально новые способы и формы ведения земельного кадастра с использованием современных высокопроизводительных компьютерных технологий.

Автоматизированная информационная система аккумулирует в соответствующих базах данных информацию о земельных ресурсах собираемую, хранящуюся и используемую заинтересованными организациями и службами всех уровней, соответствующими министерствами и ведомствами.

АИС ЗК — это сложная многоцелевая, многофункциональная непрерывно развивающаяся, организационно - технологическая система, которая включает:

* максимально полную информацию процессов управления земельными ресурсами;
* минимальные затраты времени на прохождение информации по всем уровням управления;
* максимальную эффективность управляющих воздействий на систему землепользования;
* своевременное обнаружение и учет всех изменений, происходящих в управляемой системе (мониторинг земель);
* эффективное использование средств, выделяемых государством на цели управления земельными ресурсами.

Функциональное назначение формирующейся АИС ЗК включает: информационное, вычислительное и аналитическое обслуживание органов управления и субъектов землепользования, всех заинтересованных органов, организаций, предприятий, юридических и физических лиц, работающих в данной сфере.

АИС ЗК можно рассматривать как государственную информационную структуру, обеспечивающую становление земельных отношений, основанных на различных формах собственности на землю и поддерживающую развитие рынка земли. Ее создание и ведение в составе Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами предусмотрено с учетом возможности использования существовавшей системы ведения государственного земельного кадастра.

Рис 4.

Функциональная структура АИС ЗК Республики Казахстан

Республиканский уровень

|  |
| --- |
| 1. Долгосрочное и перспективное планирование 2. Освоение программных продуктов и разработка прикладных программ 3. Методическое, программное и материально-техническое обеспечение областных центров АИС ЗК 4. Обобщение информации 5. Обучение кадров областных и районных центров АИС ЗК 6. Контроль качества, материально-техническое снабжение |

Областной уровень

|  |
| --- |
| 1. Среднесрочное перспективное планирование 2. Создание картографической основы 3. Обобщение информации 4. Методическое, программное и матерально-техническое обеспечение районных центров АИС ЗК 5. Обучение кадров 6. Контроль качества работ |

Районный (городской) уровень

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| -учет земельных участков; -изготовление и выдача правоудостоверяющих документов на участки; -присвоение кадастровых номеров;-установление границ участков, изготовление плана участка, вычисление площадей;- ведение и изготовление кадастровых карт;- запись сведений в земельно-кадастровую книгу;-составление отчетов;-выдача информации; | -учет собственников и пользователей земельных участков; -ценовое зонирование; -расчет базовых ставок налога; -ведение налогообложения; -оценка земель и прва землепользования; | -осуществление мониторинга и контроля за охраной земель; -учет использования и качества почв и растительного покрова; -природно-экономическое зонирование земель; -ведение многопараметрического картирования земель; |

Организационная структура ведения государственного земельного кадастра и его автоматизированной информационной системы в республике имеет трехуровневую административно - территориальную иерархическую структуру - республиканский, областной и районный уровни.

Ведение земельного кадастра и создание АИС ЗК на вертикальном и горизонтальном уровнях по единой методике и технологии осуществляет производственная структура Агентства РК по управлению земельными ресурсами в лице ГосНПЦзем, его областных дочерних предприятий и районных кадастровых филиалов, совместно с районными и городскими агентствами.

Рис. 5. Организационная структура АИС ЗК

|  |
| --- |
| Республиканский центр АИС ЗК |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Группа разработчиков | Группа ведрения и обучения | Сектор материально-технического снабжения |

|  |
| --- |
| Областное дочернее предприятие ГосНПЦзем |

|  |
| --- |
| Областной центр АИС ЗК |
| Администратор базы данных |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Группа сканирования | Группа рабочих станций | Группа учета |

Районное (городское) агентство по управлению земельными ресурсами

|  |
| --- |
| Районное (городское) земельное кадастровое бюро (филиал) дочернего предприятия ГосНПЦзем |

|  |  |
| --- | --- |
| Автоматизированное рабочее место | Группа землеустроительных изысканий |

Республиканский центр АИС ЗК является координационным, методологическим, методическим и технологическим органом создания системы автоматизированного ведения земельного кадастра на всех административно - территориальных уровнях республики. Основными задачами республиканского центра АИС ЗК являются:

* максимально полная информация о процессах управления земельными ресурсами республики;
* систематизация и поддержание в активном состоянии банка данных состояния и использования земельных ресурсов страны;
* своевременное и качественное удовлетворение законодательных и исполнительных органов и ведомств, организаций в земельно-кадастровой информации;
* определение основных направлений компьютеризации и информатизации ведения земельного кадастра;
* создание и внедрение единой системы классификации и кодирования информации, разработка локальных классификаторов, унифицированных форм документов, предназначенных для автоматизированной обработки кадастровой информации;
* обучение и повышение квалификации персонала АИС ЗК;
* координация работ по внедрению АИС ЗК и использованию средств вычислительной системы на всех уровнях.

К настоящему времени, достаточно полно сформирован и оснащен современным оборудованием республиканский центр автоматизированной информационной системы земельного кадастра в центральном производстве ГосНПЦзем (г. Алматы), (часть оборудования поставлена по Пилотному Проекту).

Рис.6. Состав компьютерного и телекоммуникационного

оборудования республиканского центра АИС ЗК:

1.Группа по обработке фото планшетов;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сканер по обработке фотопланшетов А0 | Графическая рабочая станция по обработке фотопланшетов | принтеры | Графическая станция по обработке фотопланшетов | Сканер по обработке фрагментов фотопланшетов А3 |

2. Группа по выпуску актов и другой печатной продукции

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рабочие станции по выпуску актов | Принтеры | Рабочая станция по выпуску печатной продукции |

3. Группа по системной поддержке

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Плоттер | Сервер базы данных | Сервер базы данных | АРМ по системной поддержке |

4. Графическая рабочая станция по созданию районных и областных карт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Принтеры | Графическая рабочая станция по созданию карт | Администратор базы данных | принтеры | дигитайзер |

Ведение земельно-кадастровой документации и составление ежегодных отчетов о наличии и распределении земель связаны с большим количеством расчетов и записей. При этом, как показало изучение, весь объем работ по получению и составлению кадастровых данных в основном выполняется поэтапно, на разных уровнях. Это дает возможность вести поуровневую обработку информации. На разных уровнях обработки появляется входящая и исходная (выходящая) документация. При этом зачастую одни и те же документы на одном уровне являются входными, а на другом - выходными.

Так для республики и областей таким документом являются отчеты о наличии и распределении земель по угодьям и землепользователям, а для районов - отчеты землепользователей о происшедших изменениях в составе землепользования. Можно отметить, что объем этой работы в масштабах СССР был такой, что около 4тысяч человек инженерно-технического персонала было занято обработкой документов земельного кадастра до введения машинной обработки, а затем постепенного введения автоматизации вычислительных работ с применением различных ЭВМ, а в последние годы компьютеризации этих работ.

К основным задачам, решаемым при обработке земельно-кадастровых данных, относятся:

1) определение площадей земель по земельным участкам (землепользованиям и землевладениям), районам, областям и республике;

2) исчисление площадей угодий по видам;

3)установление качества земель и сельскохозяйственных угодий; 4)определение площадей мелиорированных земель и их состояния;

5) внесение изменений в отчетные данные районов, областей;

6) составление отчетных кадастровых документов;

В связи с внедрением в кадастровый процесс компьютерной технологии, в последние годы резко расширились возможности автоматизации в ведении земельного кадастра. Так при проведении регистрации земельных участков все данные о них и о землепользователях и владельцах земельных участков, переданных в частную собственность, заносятся в компьютерный банк данных, т.е. то, что заносится в государственную земельно-кадастровую книгу района (города) полностью заносится на магнитные носители информации.

Таким образом, при проведении регистрации земельного участка формируется как земельно-кадастровое дело со всеми документами, так и параллельно заносится вся информация о земельном участке по соответствующей программе в компьютер. Это позволяет в автоматическом режиме не только хранить эту информацию, но и работать с ней, то есть вести основной и текущий учет земель, как по площади, так и по качественным характеристикам, не только по земельным участкам, но и по угодьям и видам, категориям земель.

Что касается автоматизации ведения отчетности, то в настоящее время ведение государственной статистической отчетности (форма 22) , то есть отчет о наличии земель и распределении их по категориям, собственникам земельных участков, землепользователям и угодьям на 1 ноября текущего года, вместе с приложениями полностью автоматизировано на уровнях района, города, области, республики.

В республике работы по автоматизации ведения земельного кадастра были начаты практически параллельно с началом реформирования земельных отношений. При этом начаты были эти работы прежде всего в республиканском ГосНПЦ земельных ресурсов, в Алматинском областном и городском комитетах по управлению земельными ресурсами. Так в горкомземе г. Алматы, создан отдел автоматизации ведения земельного кадастра, имеющий более 20 АРМ, оснащенных всей необходимой техникой и программным обеспечением. Начато формирование АРМ с оснащением техникой в 6 городских районных агентствах.

К настоящему времени полностью автоматизированы работы по регистрации земельных участков, ведению основного и текущего учета земель, составлению отчетов всех уровней. По земельным участкам при ведении АИС ЗК, перечень обязательной информации включает следующее:

1) кадастровый номер земельного участка;

2) административный район;

3) местоположение и описание участка;

4)целевое назначение;

5) делимость;

6) ограничения в использовании и обременения;

7) площадь участка; и др.

Начиная с 1997 года в горкомземе г. Алматы, с использованием компьютерной техники и технологии изготавливаются и выдаются следующие виды документов и информации по земельным участкам:

1) акт на право пользования и на право собственности;

2) план земельного участка;

3) информация, включающая следующие сведения - площадь участка по координатам; категория земель; права и документы на земельный участок (право, доля, субъект права, его адрес, телефон); правоустанавливающий документ (регистрационный номер, дата выдачи, документ утверждения, его регистрационные данные); выданный документ (серия, номер, регистрационные данные, номер, дата); экономическая оценка участка (экономическая или ценовая зона, нормативная стоимость участка, оценочная стоимость участка, состав земельного налога, арендная плата); каталог координат, длина сторон румбов, план земельного участка.

В настоящее время в городском агентстве по управлению земельными ресурсами в плановом порядке решаются следующие вопросы дальнейшего развития АИС ЗК: - создание локальной вычислительной сети, соединяющей в единую систему районные компьютерные отделы районных агентств и вычислительный центр городского агентства, на базе действующей системы “ГеоКад Систем 3 Windows”. Кроме этого, первоочередными являются разработка программного обеспечения и введение в производство следующих видов автоматизированных кадастровых работ: - создание методом дигитализации цифровой карты улиц и кварталов города Алматы масштабом 1 : 10000; сканирование топопланов и топокарт масштабов 1 : 500; 1 : 2000; 1 : 10000;

- ввод и выдача текстовой и графической части (информации) по землепользователям и собственникам земельных участков, госактов; и др.

Для ведения земельного кадастра, оперативного сбора информации о сделках с земельными участками, ее обработки и хранения, систематизации на уровне района (города), области и страны Комитетом по управлению земельными ресурсами реализуется Проект по созданию и ведению автоматизированной информационной системы земельного кадастра Республики Казахстан (АИСЗК РК).

В 1998 - 1999 году было закончено формирование областных центров АИС ЗК в структуре областных дочерних государственных предприятий ГосНПЦзем, начаты работы по созданию районных центров АИС ЗК на базе их районных филиалов.

За текущий период был разработан ряд инструктивных документов, регламентирующих базовые вопросы ведения земельного кадастра в автоматизированном виде:

- сетевая версия комплекса программ по выпуску актов на право собственности на земельный участок, право постоянного землепользования, ориентированная на использование ГИС-технологии (РСУБД ORACLE);

- технология ведения ГИС на основе программных продуктов РСУБД ORACLE и ARC/INFO;

- руководство по изготовлению планов на земельный участок;

программное обеспечение по обработке и анализу результатов мониторинга земель.

Находятся в стадии разработки следующие документы:

- руководство к программному обеспечению по количественному и качественному учету земель под РСУБД ORACLE;

- инструкция по изготовлению земельно-кадастровых карт района, регистрационного квартала на базе ГИС-технологий;

- практическое руководство по конвертации различных баз данных по документам о праве на землю, выданным до вступления в силу Указа “О земле”, и новым документам под РСУБД ORACLE.

Новые технологии и прикладные программы создания автоматизированной системы земельного кадастра прошли производственную апробацию на базе ряда районов Алматинской области. Освоение и внедрение этой системы во всех регионах республики сдерживается, в первую очередь, недостаточностью материально-технического оснащения землеустроительной службы республики и финансовых средств.

Алматинское областное агентство по управлению земельными ресурсами принимает участие во внедрении Пилотного проекта по регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, осуществляемого с привлечением кредитов Всемирного Банка, по отработке единых подходов к разработке соответствующего программного обеспечения в Алматинской, Акмолинской областях и городах Алматы и Астана.

В 1999 - 2000 году будут продолжены работы по совершенствованию автоматизированной системы государственного земельного кадастра на базе геоинформационных технологий по следующим приоритетным направлениям:

- выработка единых программных продуктов на основе государственного земельного кадастра, позволяющих совместить базу данных земельного кадастра с другими кадастрами в соответствии с поручением Правительства Республики Казахстан (Протокол №14 от 02.06.1998г.);

- подготовка единых справочников, необходимых для автоматизации процессов ведения земельного кадастра;

- автоматизация процессов почвенного и геоботанического картографирования на базе многослойных векторных карт с использованием ГИС-технологий;

- подготовка сборника нормативных, правовых и методических документов по функционированию АИСЗК.

Дальнейшее развитие автоматизированной информационной системы земельного кадастра в некоторой степени связано с планом работы Группы по подготовке и реализации Пилотного проекта при Агентстве по государственной регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республик Казахстан.

На первом этапе (1998-2000годы) предусматривалась разработка и тестирование программного обеспечения ведения земельного кадастра для целей регистрации, подготовка и представление на рассмотрение Всемирному Банку предложений по техническим спецификациям и сметам расходов для пилотных областей.

Результаты тендера на поставку базовых программных продуктов, ГИС-продуктов и технических средств в рамках Пилотного проекта в решающей степени определят перспективное направление развития автоматизированной информационной системы земельного кадастра в целом.

Областные центры АИС ЗК предназначены для автоматизированного ведения земельного кадастра в области и охватывают процессы сбора и обработки кадастровых данных, их преобразования, хранения, обновления и выдачу кадастровой информации. Основными задачами областного центра АИС ЗК являются:

* формирование единого информационного банка данных земельного кадастра области и передача информации в республиканский центр АИС ЗК;
* совершенствование порядка регистрации землепользователей, учета количества и качества земель;
* реализация и обеспечение в автоматизированном режиме обновление, сохранность, защиту информации и право доступа к ней;
* своевременное предоставление земельно-кадастровых данных областным органам управления, физическим и юридическим лицам;
* координация деятельности районных центров АИС ЗК по поэтапному переходу на автоматизированные методы получения, обработки и хранения данных кадастра;
* обеспечение районных центров АИС ЗК картографической основой, программными продуктами, материально - техническими средствами;
* осуществление контроля выполняемых работ районными центрами АИС ЗК.

Что касается областного уровня и ниже, можно отметить, в настоящее время информационные и коммуникационные потребности областных агентств, других органов удовлетворены крайне слабо. В основном автоматизированы работы, связанные с ведением земельного кадастра, это прежде всего ведение регистрации земельных участков, количественного и качественного учета земель, расчеты по бонитировке почв, земельному налогу, оценке земель, а также накопление, хранение и выдача информации кадастра.

По своей организации информационно - вычислительная система должна представлять многоуровневую систему автоматизированных рабочих мест (АРМов) и включать в себя центральный банк данных, средства телекоммуникационного обмена по каналам связи с использованием модемных и других средств связи.

Так как создание информационно-вычислительной системы потребует больших материальных, денежных затрат, подготовки кадров, работы планируется проводить в два этапа. На первом этапе предполагается создать АИС ЗК на областном уровне, а на районном ограничиться созданием районных земельно-кадастровых филиалов областных дочерних организаций ГосНПЦзем. Реальным становится осуществление этого этапа в связи с тем, что в вышедшем в начале 2000 года постановлении Правительства ( №253 от 16. 02. 2000г.) об утверждении Программы обеспечения прав на землю в Республике Казахстан на 2000 - 2003 годы одним из пунктов является организация в городах областного значения органов по управлению земельными ресурсами, а в городах и районных центрах организация кадастровых филиалов (центров).

На этом этапе областная АИС ЗК кроме выполняемых видов работ должна выполнять и работы по подготовке и изготовлению актов на право собственности и право землепользования с одновременным формированием базы данных, изготовлению планов земельных участков по вычисленным координатам с выдачей электронных карт. Для этого в головном вычислительном центре ГосНПЦзем имеются программное обеспечение и разработки, подготовленны кадры специалистов.

На втором этапе (2003 - 2005 годы) имеется реальная возможность завершить формирование информационно-вычислительной системы областного и районных уровней, на базе имеющейся АИС ЗК. При этом правильным будет для информационно - вычислительной системы области и района использовать принцип создания уровневых баз данных путем генерализации сведений от частного к общему, с возможностью доступа к информации через коммуникационные сети.

Районные центры земельного кадастра предназначены для автоматизированного количественного и качественного учета земельных участков, расположенных в границах района, их обработки, систематизации, обновления, хранения и выдачи земельно-кадастровой информации.

Основными задачами районного центра АИС ЗК являются:

* производство работ по учету земельных участков для целей регистрации, ведение банка данных на районном уровне в автоматизированном режиме;
* выполнение работ по составлению, ведению и последующему обновлению кадастровых карт (схем) учетных кварталов с отображением границ и кадастровых номеров земельных участков;
* осуществление перехода на автоматизированные методы получения, обработки и хранения данных земельного кадастра, реализация и обеспечение в автоматизированном режиме обновления, сохранности, защиты информации и право доступа к ней;
* передача необходимой информации в областной центр АИС ЗК и предоставление сведений заинтересованным районным органам управления, гражданам и юридическим лицам;

Значительное отставание в формировании автоматизированной информационной системы (АИС ЗК) связано в основном с недостатком финансовых средств. К примеру, даже в областях, где ее внедрение осуществляется в рамках Пилотного проекта по регистрации недвижимости и сделок с ним, не предусмотрено финансирование на ведущую технологическую часть - создание электронных кадастровых карт административных районов и учетных кварталов, без которых ведение земельного кадастра на базе ГИС - технологий невозможно.

В то же время по расчетам специалистов ГосНПЦзем суммарные затраты на создание серии электронных кадастровых карт по Алматинской области оцениваются в размере 70 млн.тенге, в том числе карт ученых кварталов - 48,0 млн.тенге (кварталов-2976), кадастровые карты административных районов - 8,2 млн.тенге, кадастровые карты населенных пунктов - 13,8 млн. тенге. Одним из путей решения этой проблемы является создание условий для производственных предприятий Агентства по управлению земельными ресурсами для оказания платных услуг по работам, связанным с предоставлением информационных услуг кадастра, по оформлению земельно-кадастровых дел и выдачи документации по земельным участкам и т.п.

Кроме того, существующая штатная численность органов по управлению земельными ресурсами не позволяет полноценно выполнять весь объем кадастровых работ. Поэтому на районном и областном уровнях необходимо создать центры АИС ЗК при кадастровых филиалах областных дочерних предприятий ГосНПЦзем, которые начали организовываться с 1999 года в ряде областей (Карасайский филиал Алматинского областного предприятия ГосНПЦзем и др.).

В Указе “О земле” предусмотрено формирование единой системы государственного земельного кадастра и его автоматизированной информационной системы в соответствии с административно-территориальным делением республики. На наш взгляд, было бы целесообразно установить порядок, что ведение государственного земельного кадастра возлагается на государственные землеустроительные структуры, их производственные подразделения, под юрисдикцией Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами.

Республиканский центр АИС ЗК уже организуется на базе государственного научно - производственного центра земельных ресурсов и землеустройства (ГосНПЦзем). Областные центры АИС ЗК создаются на базе областных государственных дочерних предприятий ГосНПЦзем. районные (городские) цетры АИС ЗК необходимо создавать на базе районных кадастровых филиалов дочерних предприятий ГосНПЦзем.

Кроме того, нам кажется, что организацию землеустроительных работ по обеспечению ведения земельного кадастра и взаимосвязь участников землеустроительного процесса не должна передаваться на конкурентную основу, так как в этом случае есть опасность потери контроля за ведением графического учета и технического отвода земельных участков, нарушается программа ведения единой базы данных и регистрации земельных участков, единство хранения и использования архивных материалов и банка данных. Вследствие этого, эти землеустроительные работы должны выполняться только специализированными предприятиями системы землеустроительной службы.

Лекция 15. Автоматизация ведения регистрации земельных участков, учета земель, составления отчетности и выдачи информации

Природные и экономические зоны нашей республики разнообразны и отличаются друг от друга климатическими, почвенными и экономическими условиями. Характер использования земель в различных природно-экономических зонах неодинаков. Поэтому важная задача земельного кадастра в области и республике состоит в получении сведений позволяющих выявить условия и особенности развития сельскохозяйственного производства по природно-экономическим зонам и административным районам.

Объектом земельного кадастра в области и республике является государственный земельный фонд, находящийся в границах этих административно - территориальных единиц. При этом основным методом кадастра на уровне области и республики будут документальный, основанный на ведении земельно-кадастровой документации, материалах и документах различных съемок, обследований, изысканий этих территорий, материалы проектов землеустройства, мелиорации, лесоустройства и др.

Применение данных государственного земельного кадастра в управлении земельными ресурсами области, республики обеспечивает не только повышение эффективности использования и повышения плодородия почв в сельском хозяйстве, но и сохранность, и экономическую защиту ценных земель при перераспределении земельного фонда между его категориями.

Вследствие этого в настоящее время возросли роль и значение регистрации земель. Правы те кто, и раньше подчеркивал, что регистрация землепользования - это правовая сторона земельного кадастра. Мы считаем, что регистрация земельных участков, как кадастровое действие - это основа всего правового блока земельного кадастра. Тем более, что с переходом на рыночные отношения, введением в Казахстане наряду с государственной, частной собственности на отдельные категории земель появилась необходимость правовой защиты не только государственной, но и частной собственности на землю. Это еще более усиливает роль и значение государственной регистрации земельных участков.

Регистрацию следует рассматривать как государственную запись, на основе которой юридически оформляется право землепользователей, арендаторов и собственников на конкретные земельные участки. Она имеет юридический, правовой характер, подтверждающий законность пользования, владения и распоряжения землей. Государственная регистрация земельных участков является средством от различного рода нарушений. Она обеспечивает устойчивость землепользования и правильное использование земель в соответствии с целью и назначением, для которых они предоставлены землепользователям и собственникам.

Учетно-регистрационной единицей при государственной регистрации служит земельный участок. Это вытекает из особенностей понятия земельный участок, который одновременно является объектом права собственности и пользования и объектом хозяйственной или иной деятельности субъекта права на участок.

Основанием для регистрации вновь образованного земельного участка служит решение компетентного государственного органа о предоставлении его для определенных целей и документ о выполнении землеустроительного проекта и закреплении на местности границ земельного участка. Запись производится на основании оформленного Акта на право пользования или собственности и документов сформированного земельно-кадастрового дела участка.

Задача государственной регистрации земельных участков состоит в сборе и хранении в систематизированном и наглядном виде сведений о правовом положении земель. Поэтому вся основная информация по земельному участку заносится в компьютер на магнитные носители. Тем самым, имея информацию по каждому земельному участку на магнитных носителях, мы имеем полную информацию по всем землям района, города, области и республики.

При этом заносится не только информация о правовом положении земельного участка, но и вся другая, имеющаяся в документах земельно-кадастрового дела (сведения о субъекте права на участок, местоположении, целевом назначении, делимости, сервитутах и обременениях, площади и составе угодий, их качественной характеристике, балле бонитета и стоимости участка и т.д.). То есть одновременно идет процесс занесения информации для основного и текущего учета земель, составления балансов и отчетов.

Регистрации предшествует юридическое оформление границ на местности, с устранением недостатков землепользования (земельного участка) и определением точного положения границ, закрепление границ межевыми знаками, измерение линейных и угловых величин по границам участка, вычислительная обработка и увязка полученных данных, определение общих площадей и составление плана участка. Эти работы проводятся в порядке межхозяйственного землеустройства. При этом отметим, что и здесь сейчас применяется компьютерная технология.

Так на основе программы, введя в компьютер координаты поворотных точек границ и данные угловых и линейных измерений границ, оператор может выдать изготовленный план земельного участка, со всеми вычислениями площадей, и необходимой информацией. При этом на компьютере изготавливается и план и государственный акт на право пользования или право собственности.

Проведение вышеуказанных работ позволяет выдать землепользователю или собственнику основной правовой документ - государственный акт. Временное пользование землей оформляется договорами аренды, актами, решениями законодательных органов и другими документами, подтверждающими законность земельного пользования.

В документах государственной регистрации земельного участка указывают наименование землепользователя или собственника, его местонахождение, основание предоставления земельного участка, его площадь, цели и назначение, для которых он предоставлен.

Изменения, происходящие в правовом положении землепользования (продажа или обмен участка, деление, изменение площадей, границ и т.п.), должны отражаться в документах государственной регистрации и текущем учете земель. Регистрация осуществляется в государственной земельно-кадастровой книге района (города), регистрации подлежат все земельные участки независимо от категории земель.

Накопление данных производится на уровне соответствующих административных районов (городов), где фиксируется и хранится (земельно-кадастровое дело участка, информация на магнитных носителях) информация о кадастровом номере участка, наименовании субъекта права на участок и его местонахождении, актах исполнительных органов и иных документах, местонахождении и размерах, оценочной стоимости участка и права землепользования, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах на земельный участок, ограничениях по его использованию, установленных исполнительными органами. Указанные данные систематизируются по формам собственности и категориям земель.

В земельном кадастре базовыми документами являются: - земельно-кадастровое дело земельного участка; - государственная земельно-кадастровая книга соответствующей административно - территориальной единицы; - земельно-кадастровая карта. Отметим, что в настоящее время, вся кадастровая информация имеющаяся в этих документах (на бумажных носителях) заносится в компьютер и хранится на магнитных носителях, что позволяет ее обрабатывать, хранить, выдавать не только текстовую информацию, но и планы участков и так называемые электронные карты. Таким образом, можно отметить, что ведение основных операций и работ земельного кадастра в республике выполняется на основе компьютерных технологий и это создает хорошие возможности для формирования АИС ЗК.

Учет земель представляет собой государственное мероприятие по накоплению, систематизации и анализу сведений о количестве, размещении и хозяйственном использовании и состоянии земельных ресурсов. Основная задача учета состоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу угодий и их подвидам, в соответствии с принятой классификацией угодий, по видам и срочности пользования, районам, городам и другим административно - территориальным единицам.

Государственный учет земель проводится по фактическому состоянию земельных угодий на основе качественных планово-картографических материалов и данных текущего учета изменений, особое внимание уделяется учету орошаемых земель, при этом наиболее детальному учету подлежат земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов.

Учет качества земель в системе земельного кадастра предусматривает проведение классификации не только почв, но и земель. При классификации земельного фонда под землями понимают генетически самостоятельные участки самой верхней, наиболее активной части суши, являющиеся основным средством производства сельского и лесного хозяйства, с характерным природно-хозяйственным качеством, определяющим назначение и использование земель, а также мероприятия по их охране и окультуриванию.

В определении земли как сложного природно-хозяйственного комплекса почва рассматривается в качестве основной составной части. Наиболее полно выражающей сущность и свойства, включая основные закономерности развития. Возможности таксономизации и систематизации земель. В основу классификации земель положены их состояние и соответствующие этому производственные возможности для использования земель в сельском хозяйстве.

Основные таксономические единицы классификации земельного фонда Республики Казахстан — это зональные типы земель, выделенные при природно-сельскохозяйственном районировании земельного фонда страны, категории пригодности и классы земель. Характеристика класса в пределах каждого зонального типа отображается видами земель или группами почв.

Зональные типы земель территориально совпадают с границами природно-сельскохозяйственных зон и выражают зональные условия природной среды и общие направления преимущественного использования земель для земледелия, животноводства, лесного хозяйства и т.п.

Действующая классификация земельного фонда предусматривает выделение следующих категорий пригодности:

1) земли, пригодные под пашню;

2) пригодные преимущественно под сенокосы;

3)земли пастбищные;

4) пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиораций;

5) малопригодные под сельскохозяйственные угодья;

6) непригодные под сельскохозяйственные угодья;

7) нарушенные земли;

Отнесение земель к определенной категории пригодности, классу и виду земель производится по признакам и свойствам, существенно влияющим на характер и специфику их возможного использования в составе тех или иных угодий. Учет количества и качества земельных угодий в пределах видов земель производится по мех составу почв, степени засоленности, солонцеватости, заболоченности, каменистости, эродированности, запасам гумуса, рельефу местности и т.п.

Материалы учета качества земель дают характеристику и необходимую информацию для решения вопросов трансформации угодий, защиты почв от эрозии, загрязнения, выявления резервов освоения новых земель путем их мелиорации и рекультивации, районирования территории, разработки систем ведения сельского хозяйства, прогнозирования использования земельных ресурсов, проведения бонитировки и экономической оценки земель.

Государственная земельно-кадастровая книга состоит из четырех разделов:

* в 1 разделе учитываются все земельные участки, с указанием их кадастрового номера, наименования субъекта права, актов исполнительных органов, местоположения участка и субъекта права, целевого назначения, делимости, сервитутов и ограничений по использованию;
* во 2 разделе учитываются площади по видам угодий и отдельно орошаемые;
* в 3 разделе учитывается качество угодий по классам земель и признакам, влияющим на плодородие, культуртехническому состоянию сенокосов и пастбищ;
* в 4 разделе приводятся показатели оценочной стоимости земельного участка и права землепользования.

Ведение государственной земельно-кадастровой книги возложено на территориальные органы государственного агентства по управлению земельными ресурсами. Учет земельных участков по 1 разделу состоит из двух заполнения двух таблиц: - А. Земельные участки собственников и в землепользовании граждан и юридических лиц; Б. Земельные участки в землепользовании граждан и юридических лиц; (Порядок заполнения и содержание таблиц приведено в приложении). Раздел второй. Учет количества земель по угодьям состоит из трех таблиц: - А. Всего земель в собственности и в землепользовании граждан и юридических лиц; - Б. Всего земель в землепользовании граждан и юридических лиц; - В. Орошаемые земли.

Четвертый раздел состоит из трех таблиц. В таблицу А записываются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства. В таблицу Б записываются крестьянские и фермерские хозяйства, сельскохозяйственные кооперативы, товарищества, акционерные общества, опытные станции, и другие государственные сельскохозяйственные предприятия. В таблицу В записываются земли городов, населенных пунктов, земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения.

При автоматизированном ведении кадастра, заполнение вышеуказанных таблиц проводится путем ввода информации в компьютер, что позволяет вести основной и текущий учет земель, хранить информацию на магнитных носителях, работать с ней (группировать, складывать методом накопления по уровням (район, город, область), получать отчетные данные, при необходимости корректировать их, выдавать информацию, включая электронные карты участков, кварталов, территорий, районов и т.п.

В целях уточнения и обновления кадастровых данных:

* собственники земельных участков и землепользователи, уполномоченные лица и органы акимов административно - территориальных единиц ежегодно представляют районному агентству отчет по установленной форме о происходящих изменениях в составе земель по состоянию на первое января следующего за отчетным годом;
* государственное агентство по управлению земельными ресурсами составляют отчеты о наличии, качественном состоянии и использовании земель по районам, городам, областям РК по состоянию на 1 января следующего за отчетным годом с включением в них
* ***ежегодно:***
* сведений о наличии и происшедших изменениях в площадях сельскохозяйственных угодий (отдельно орошаемых и осушенных),
* распределении их по категориям, собственникам и землепользователям,
* а также сведений о продаже земельных участков в собственность государством,
* об изъятии используемых и нерационально используемых земель,
* об отведенных землях, находящихся в государственной собственности, для несельскохозяйственных надобностей;
* ***один раз в 5 лет***
* сведений, необходимых для взимания платы за предоставленную землю,
* сведений о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, собственникам и землепользователям,
* происходящих изменениях в площадях угодий, качественном состоянии земель, их кадастровой оценке и
* освоенности территории.

Составление отчета по району (городу) производится специалистами агентства на компьютерах, вся необходимая информация, прежде всего данные основного и текущего учета, уже имеются в базе данных компьютера в форме государственной земельно - кадастровой книги в виде таблиц, полученные отчеты собственников участков и землепользователей, сверяются с данными учета, изменения вносятся. После этого, путем заполнения на компьютере табличных форм годового отчета, получают цифровую информацию к отчету, которая дополняется текстовой частью (пояснительная записка) и графической - кадастровой картой района (города).

Цифровая часть отчета, т.е. информация кадастра представляется в виде формы 22 государственной статистической отчетности, с приложениями (форма 22а, приложение №1, №2, форма 3 зем., приложения №3, №4,№5, №5, №7, №8, №9, №10, №11; форма №1 землеустройство, и др. Порядок заполнения и содержание этих форм приведены в методических указаниях изданных ГосНПЦзем.

**Вопросы к теме:**

1. Что такое АИС ЗК?
2. Какие основные виды работ по земельному кадастру автоматизированы?
3. Что такое банк информации?
4. Какие работы по регистрации участков сейчас автоматизированы?
5. В чем заключается компьютеризация учета земель?

Какие формы статистической отчетности по земле Вы знаете?