



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В КОНТЕКСТЕ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

Азизов Шерзод Кахрамонович

*Магистрант по направлению 70420129 – Право окружающей среды и устойчивого
развития, Ташкентского государственного юридического университета*

Распространение термина «устойчивое развитие» («sustainable development») стало результатом опубликования в 1987 г. доклада Комиссии ООН по окружающей среде и развитию «Наше общее будущее», выводы которого явились основой международных документов, принятых на Конференции ООН по окружающей среде и развитию 1992 г., определивших новую парадигму развития общечеловеческой цивилизации. При этом, одним из целей Устойчивого развития является цель 15 – защита и восстановление экосистем суши и содействие их рациональному использованию, рациональное лесопользование, борьба с опустыниванием, прекращение и обращение вспять процесса деградации земель и прекращение процесса утраты биоразнообразия. И мать природа снабжает нас кислородом, регулирует наши погодные условия, опыляет наши сельскохозяйственные культуры, производит для нас пищу, корма и клетчатку. Но она находится под усиливающимся негативным воздействием. Человеческая деятельность изменила почти 75% поверхности Земли, вытеснив животный мир и природу в совсем мизерный уголок планеты.

При этом, один из важнейших или основных природных ресурсов, которая является земля – эта основа жизнедеятельности всего существа. И она ограничена и неоднородна по своему плодородию и качеству, её невозможно искусственно воспроизвести. Количественная ограниченность земли в условиях устойчивого развития приводит к повышению спроса на неё.

В Стратегии развития нового Узбекистана на 2022-2026 годы утвержденной Указом Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № УП-60 вопросы надежной защиты неприкосновенности имущественных прав и ограничение незаконного вмешательства государственных органов в имущественные отношения. Также, цель 13 предусматривает усиление гарантий неприкосновенности и защиты частной собственности, неукоснительное обеспечение имущественных прав, в том числе прав на земельный участок.

В Республике Узбекистан сокращение пахотных земель, при реализации ряд проектов предпочитают пахотные земли, что, в свою очередь, приводит к их сокращению, и она приводит к такой глобальной проблеме как деградация почв. Государства как единоличный собственник ввел земельного кадастра и при этом, земельный кадастр является основой для других видов кадастров - водного, лесного, градостроительного и т.д.

Термин «кадастр» в общем случае интерпретируется как реестр, содержащий перечень об объектах налогообложения. В нашей стране применяют три основных вида налогов: кадастровый, на основе декларации, «у источника»¹. В условиях устойчивого развития все более актуальными становятся вопросы кадастра, и это требует разработки новых

¹ Иванников А.Д., Кулагин В.П., Тихонов А.Н., Цветков В.Я. Геоинформатика. -М.: Макс Пресс, 2001. 347 с.



концептуальных подходов к осуществлению процессов управления земельными ресурсами на основе анализа проблем в системе кадастра.

Как объект правового регулирования, земля с экономической точки зрения выступает как объект хозяйственной деятельности и является материальной базой любого производственного процесса, органически выступая источником удовлетворения широкого спектра разнообразных потребностей человека. И в экологическом понимании, земля – это природный объект, составная часть природной среды, взаимодействующая с другими объектами природы, а в более широком смысле охватывающая все природные ресурсы.

Рациональное использование земельных ресурсов невозможно без описания и выявления его качественных характеристик, определяющих ценность земельных ресурсов для его пользователей. Поэтому первой задачей при формировании системы управления земельными ресурсами является создание норм, процедур и организационных структур, позволяющих выявлять, накапливать и обновлять информацию об объекте земельных отношений, находящихся на территории того или иного региона².

Известно, что земельные участки, являются частью имущества, подлежащего обязательному регистрационному учету, которая является важным и имеет ряд причин. То есть, государство будет следить за используемыми субъектами земельными ресурсами, а также за общей ситуацией по вопросу землевладения и землепользования. Далее, только проведение процесса регистрации участка закрепляет факт того, что вы являетесь единственным владельцем данного объекта, и только по вашему решению могут проводиться различные мероприятия и государственный кадастр содержит сведения о земельных участках, которое вносит необходимые коррективы. При этом, недвижимость, представленная участками земли, подлежит кадастровому учету.

Сегодня в условиях устойчивого развития, земельный кадастр является системой встроенная в механизме государственного планирования и хранением сведений о границах всех земельных участков. При разрешении конфликтов и споров по земле, собственники должны помнить, что государство, выступает, как защитник их законных прав. При возникновении споров по поводу земли, в суд могут быть представлены факты и доказательства, достоверность которых гарантируется государством.

Более того, современные рыночные отношения требует создания адекватного земельного кадастра, при этом введение систему приватизации, платы за землю, а также введение ряда других новшеств существенно осложняются при отсутствии необходимой и достаточной кадастровой информации. Так как, основными задачами государственного земельного кадастра являются постоянное совершенствование технологии разработки данных земельного кадастра, систематизация, хранение, обновление и предоставление пользователям достоверной информации о земельном кадастре. Так, согласно ст. 15 Земельного кодекса РУз. Государственный земельный кадастр представляет собой систему необходимых и достоверных сведений и документов о природном, хозяйственном и правовом режиме земель, об их категориях, качественной характеристике и ценности, о местоположении и размерах земельных участков, распределении их по землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам. И государственный земельный кадастр ведется органами Агентства по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан по единой для всей республики системе за счет средств государственного бюджета.

² Денисов В.В., Осмонкулов А.А. Современное понимание государственного земельного кадастра и его взаимосвязь с системой земельной регистрации // Вестник Кыргызского национального аграрного университета им. К.И. Скрябина. 2017. № 2 (43). С.194-197.



Также, большое значение в организации рационального использования и охраны земельных ресурсов имеет государственный земельный кадастр, который предусмотрен законом «О государственном земельном кадастре» (28 августа 1998г.), при этом, Государственный земельный кадастр включает: государственную регистрацию прав на земельные участки, учет количества и качества земель, бонитировку почв, стоимостную оценку земель, а также систематизацию, хранение и обновление земельно-кадастровой информации.

А согласно с «Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра» утвержденной постановлением Правительства Республики Узбекистан от 22 июня 2021 года № 389, составной частью государственного земельного кадастра являются учет информации о государственной регистрации владения, пользовании земельными участками, о праве собственности или аренды на них, а также сервитутов и других ограничений этих прав, а также об учете количества и качества земли (определение плодородия почвы) и их оценка с точки зрения стоимости.

Все земли, в пределах территории страны, вне зависимости от вида права на земельные участки, являются объектами государственного земельного кадастра. Так, Кабинет Министров принял постановление от 22.06.2021 г. № 389 «Об утверждении некоторых нормативно-правовых актов по регулированию сферы ведения государственного кадастра». Данный акт принят в целях реализации Указа Президента от 07.09.2020 г. № УП-6061 «О мерах по кардинальному совершенствованию системы ведения учета земли и государственных кадастров», постановления Президента от 07.09.2020 г. № ПП-4819 «О мерах по организации деятельности Агентства по кадастру при государственном налоговом комитете Республики Узбекистан».

При этом утверждены Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра, Положение о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, Положение о порядке подготовки кадастрового дела на объекты недвижимости. И согласно Положению государственный земельный кадастр ведется в целях регистрации земель, обеспечения прав на земельные участки, комплексного изучения и оценки использования земель.

Также, основными задачами государственного земельного кадастра являются постоянное совершенствование технологии разработки, систематизации, хранения, обновления данных земельного кадастра, также, предоставление пользователям достоверной информации о земельном кадастре. А ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением аэрокосмическо-топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследований и изысканий, количественным и качественным учетом и оценкой земель, государственной регистрацией прав юридических и физических лиц на земельные участки.

Также, составными частями государственного земельного кадастра являются: учет сведений о государственной регистрации прав владения, пользования, собственности и аренды на земельные участки, а также сервитутов и других ограничений этих прав; учет количества земель; учет качества земель (бонитировка почв); стоимостная оценка земель.

При этом, согласно со Стратегии «Узбекистан – 2030» утвержденной указом Президента Республики Узбекистан от 11 сентября 2023 года № УП-158 одним из важных целей является резкое увеличение уровня урожайности и рентабельности в сельском хозяйстве в ходе которого следует реализовать мер по внедрению механизма передачи в залог права аренды земельных площадей в рамках реформирования земельных отношений.

Важным является то, что содержание информации о государственном земельном кадастре для включения в Единую систему государственных кадастров разрабатывается Агентством по кадастру при Государственном налоговом комитете и согласовывается с ГНК и



Министерством сельского хозяйства. Хотя, основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются: охват всей территории республики; применение единой системы пространственных координат (WGS-84); единство методики и непрерывность разработки земельно-кадастровой информации; достоверность и экономичность земельно-кадастровой информации.

Возникает вопрос, какова механизм ведения земельного кадастра в стране? Так постановлением Кабинета Министров № 426, от 29.08.2023 года утверждено Положение досудебного разрешения споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество. И согласно данному акту, субъекты при обжаловании действий сотрудников Палаты государственных кадастров при государственной регистрации прав на земельные участки может обратиться в Комиссию по рассмотрению споров, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, через официальный сайт Палаты.

Более того, в соответствии с Концепцией охраны окружающей среды Республики Узбекистан до 2030 года утвержденной указом Президента Республики Узбекистан от 30 октября 2019 года № УП-5863 в условиях устойчивого развития среди путей решения экологических проблем в сфере сохранения и воспроизводства биологических ресурсов, а также повышения качества и объемов лесного фонда является обеспечение создания единой информационной базы данных государственных кадастров объектов животного и растительного мира, охраняемых природных территорий и их мониторинга на основе современных информационных технологий.

Также, в рамках проекта Всемирного банка в Узбекистане впервые запущена новая интегрированная информационная система так называемая – Национальная геоинформационная система – Uzkad. И уже, начиная с 1 января 2023 года она определена как единая информационная система, где будут вести реестр прав на объекты недвижимости и данные по объектам недвижимости. Данная система также обеспечит государственную гарантию достоверности и надежности данных. В соответствии с этим, на первом этапе планируется перевод всех объектов недвижимости, зарегистрированных во всех других системах, в систему UzKad, затем оставшиеся объекты недвижимости будут учитываться и регистрироваться в данной системе. При этом, через данную систему Палатой государственных кадастров ставятся в учет, регистрируются и вносятся в информационную систему земельные площади землевладельцев и землепользователей по 8 категориям земельного фонда, схемы и границы земельной площади.

Единая система государственных кадастров (ЕСГК) это многоцелевая информационная система, объединяющая все виды государственных и отраслевых кадастров. Система была создана с целью объединения всех видов кадастровой информации в одной базе, в основе которого лежит геодезическая информация в форме карт и планов, являющихся основными документами земельного кадастра³.

Более того, кадастровые дела земельных участков и государственная регистрация прав на недвижимость в случае возникновения права на земельные участки, не прошедшего государственную регистрацию до вступления в силу Указа Президента от 7 сентября 2020 года № УП-6061, подготавливаются по заявкам правообладателей за счет их средств. И подготовка кадастровых дел земельных участков, выделенных госорганам и организациям, органам хозяйствования, в том числе лесным хозяйствам, организациям водного хозяйства, охраняемым

³ Тошбоева, Р. (2023). Единая система государственных кадастров: цель создания и порядок функционирования. *Инновационные исследования в современном мире: теория и практика*, 2(17), 53–56.



природным территориям и социальным учреждениям, а также государственная регистрация прав на недвижимость производится по заявкам балансодержателей за счет их средств.

Вывод. Следует выделить следующие направления дальнейшего развития земельного кадастра в условиях устойчивого развития:

- скоординированное управление водными ресурсами как основа нейтрального баланса деградации земель;
- устойчивое управление земельными ресурсами для достижения недопущения деградации земель в целевом ландшафте;
- новая систематизация земельного законодательства по поводу кодификации в условиях устойчивого развития;
- программирование совершенствования земельного законодательства;
- совершенствование правовой регламентации нормативных правовых актов;
- совершенствование правоприменительной практики;
- включение в сферу правового регулирования рыночных земельных отношений;
- экологизация земельного законодательства в контексте устойчивого развития;
- взаимопроникновение земельно-правовых норм в сферы правового регулирования иных отраслей и многоотраслевого правового регулирования в сферу земельно-правового регулирования;
- развития мелиоративного кадастр орошаемых земель как составной частью земельного кадастра.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Иванников А.Д., Кулагин В.П., Тихонов А.Н., Цветков В.Я. Геоинформатика. -М.: Макс Пресс, 2001. 347 с.
2. Денисов В.В., Осмонкулов А.А. Современное понимание государственного земельного кадастра и его взаимосвязь с системой земельной регистрации // Вестник Кыргызского национального аграрного университета им. К.И. Скрябина. 2017. № 2 (43). С.194-197.
3. Тошбоева, Р. (2023). Единая система государственных кадастров: цель создания и порядок функционирования. *Инновационные исследования в современном мире: теория и практика*, 2(17), 53–56.
4. Ражабов Н. Ш. Роль Социального Партнерство В Установлении Нормативов В Сфере Охраны Окружающей Природной Среды (Правовой Аспект) //Central Asian Journal of Theoretical and Applied Science. – 2021. – Т. 2. – №. 8. – С. 45-55.
5. Sharifbaevich, R. N. (2023). The Role of Social Partnership in Setting Standards for the Protection of the Natural Environment (Legal Aspect). *International Journal of Development and Public Policy*, 3, 18-25.
6. Rajabov, N. (2023). SOME ISSUES OF ENVIRONMENTAL REGULATION OF THE SEIZURE OF MINERALS IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN. *International Bulletin of Applied Science and Technology*, 3(4), 502–508. Retrieved from <https://researchcitations.com/index.php/ibast/article/view/1144>
7. Земельный кодекс РУз. (30 апреля 1998 г.)
8. Закон РУз. «О государственном земельном кадастре» (28 августа 1998 г.)



9. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении отдельных нормативных правовых актов, регулирующих сферу ведения государственных кадастров» от 2021 год 22 июня от №-389.