

МРНТИ 06.35.31

Бабажанов Аллаберген Рўзимович

к.э.н., доцент, Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства, г.Ташкент, Узбекистан
e-mail: alik5656@bk.ru

Рузибоев Собир Боймирзаевич

старший преподаватель, Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства, г.Ташкент, Узбекистан
e-mail: ro'ziboyev@inbox.uz

Успанкулов Бекжан Мусабекович

докторант (PhD), Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства, г.Ташкент, Узбекистан
e-mail: bekjon.90@mail.ru

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ УЗБЕКИСТАНА ДЛЯ ИХ ОЦЕНКИ

Мақалада кешенді талдау негізінде республиканың қолданыстағы ғимараттары мен құрылыстары олардың түрлері, тағайындалуы, пайдалану мерзімі мен капиталы бойынша, құрылымдық элементтердің қызмет ету мерзімі бойынша жіктеледі, бұл оларды бағалауға, Бірыңғай мемлекеттік тізілімді әзірлеуге және жылжымайтын мүлік кадастрын құруға тікелей қажет.

Түйінді сөздер: ғимараттар мен құрылыстардың кадастры, бағалау, салық салу, бірыңғай жіктеуіш, жылжымайтын мүлік кадастры, Бірыңғай мемлекеттік тіркелім.

В статье на основе всестороннего анализа классифицируются имеющихся зданий и сооружений республики по их видам, целевым назначением, по срокам службы и капитальности, по срокам эксплуатации конструктивных элементов, что непосредственно требуется для их оценки, разработки Единого государственного реестра и составления кадастра недвижимости.

Ключевые слова: кадастр зданий и сооружений, оценка, налогообложение, единый классификатор, кадастр недвижимости, Единый государственный реестр.

The article on the basis of a comprehensive analysis classifies the existing buildings and structures of the Republic by their types, purpose, service life and capitalization, the service life of structural elements, which is directly required for their evaluation, development of the Unified state register and cadastre of real estate.

Keywords: cadastre of buildings and structures, taxation, unified classifier, real estate cadastre, Unified state register.

Развитие рыночной экономики Республики Узбекистан в свою очередь, требует соответствующего развития рынка недвижимости. При этом проведения цивилизованной классификации зданий и сооружений, как искусственные объекты недвижимости во многом определяет проведения научно обоснованной оценки их, отвечающей современной требований экономики страны. Исходя из этих соображений, проведение соответствующие работы по классификации этих объектов имеет определенное научное и практическое значение.

Здания характеризуется наличием помещений, необходимых для жизнедеятельности человека. По целевому назначению они подразделяются на;

- жилые здания;

- нежилые здания;

Жилые здания делятся на: малоэтажные (до 3 этажей), многоэтажные (от 4 до 9 этажей), дома повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотные дома (свыше 20 этажей). Сюда можно отнести квартиры, комнаты, дачные дома.

Нежилые здания делятся:

- общественные - детские сады, школы, учебные заведения, магазины, больницы и поликлиники, санатории, спортивные залы, пожарные дело, гостиницы, театры, предприятия общественного питания бытового обслуживания, административные здания и др;

- коммерческие - офисы, рестораны, гостиницы, гаражи для аренды, склады и др;

- промышленное (производственные), в которых размещаются средства производства и выпускаются промышленная продукция;

- вспомогательные - трансформаторные, насосные, навесы и т -д;

- сельскохозяйственные - животноводческие, птицеводческие, теплицы, склады минеральных удобрений, здания для хранения сельскохозяйственной продукции;

- складские - резервуары для хранения нефти и нефтепродуктов, зерносклады и элеваторы, подземные хранилища различного назначения.

Сооружения характеризуются отсутствием помещений и делятся на следующие виды:

- инженерные - мосты, плотины, радиомачты;

- объёмные;

- площадочные - спортивные площадки, поля фильтрации;

- линейные - дороги, линии электропередачи, наружные трубопроводы;

- надземные высотные - сооружения в виде башен, расположенные выше планировочной отметки;

- надземные - дороги, трубопроводы, расположенные на планировочной отметке;

- подземные - подвалы, хранилища, расположенные ниже планировочной отметке;

- глубинные - скважины, колодцы, расположенные ниже планировочной отметке.

Здания и сооружения Узбекистана, как и других стран, по функциональному назначению подразделяются на 4 группы [3]

- жилые здания;

- нежилые здания;

- сооружения;

- здания и сооружения, являющиеся памятниками архитектуры и истории.

Необходимо отметить тот факт, что архитектурно-конструктивные схемы зданий и сооружений, особенно исторические, существенно отличаются от других стран по своей конструкции и конструктивной схеме. Здания и сооружения Узбекистана подразделяются на:

- здания, возведенные без антисейсмических мероприятий;

- здания, возведенные с антисейсмическими мероприятиями.

При оценке зданий для целей налогообложения или для целей ведения кадастра зданий и сооружений необходимо знать их конструктивные решения. Так, по конструктивным решениям они подразделяются на:

- здания с несущими стенами из кирпича или каменной кладки;

- здания с несущими стенами из монолитного бетона;

- крупноблочные здания;

- крупнопанельные здания;

- каркасные здания;

- объемно-блочные здания;

- деревянные здания;

- кирпично-панельные здания;

- здания из низко прочных материалов (грунтотматериалов) [3].

Для условий Узбекистана, который входит в сейсмический район, учет условий сейсмоустойчивости зданий и сооружений при их оценке имеет важное значение. Исходя из этого, в зависимости от сейсмостойкости здания и сооружения разделены на 12 категорий. Кроме этого, при проведении оценочные работы учитываются сроки службы и капитальности здания. Так, по действующим нормативам, по срокам службы и капитальности жилые здания делятся на 6 группы, а нежилые здания – 9 группы. Срок службы зданий определяются долговечностью основных несущих конструкции стен, фундаментов и перекрытий, а также исходя из местных условий строительства. Ниже, в таблице 1 приводим классификация жилых зданий, находящихся сегодня в республике, по срокам службы и капитальности.

Таблица 1

Классификация жилых зданий по срокам службы и капитальности

Группы	Вид зданий, материалы фундаментов, стен и перекрытий	Срок службы зданий, лет
I	Каменные, особо капитальные; фундаменты -каменные и бетонные, стены -каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия - железобетонные	150
II	Каменные обыкновенные; фундаменты- каменные, стены -каменные (кирпичные), крупноблочные, и крупнопанельные, перекрытия -	

	железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Деревянные рубленные и брусчатые, смешанные; сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены -рубленные, брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые перекрытия - деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты - на деревянных стульях при бутовых столбах; стены - каркасные, глинобитные и др.; перекрытия - деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	

При определении капитальности зданий, необходимо как можно точнее разобраться с конструкциями здания, потому что каждый конструктивный элемент имеет свой срок эксплуатации. Ниже, в таблице 2 приводим

нормативные усредненные сроки эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования жилых зданий с деревянными перекрытиями по стальным балкам.

Таблица 2

Конструктивные элементы	Срок эксплуатации, лет
1	2
Фундаменты	150
Стены: I гр..	150
II гр.	125
III гр.	100
Лестницы	100
Перекрытия	60-80
Крыша	55
Перегородки	40
Полы	40
Окна	40
Двери	40
Внутренняя штукатурка	40
Наружная штукатурка	35
Малярные работы	35
Центральное отопление	40
Водопровод	15
Канализация	40
Электроснабжение	35

Объекты недвижимости достаточно дорогостоящие имущества. Чтобы не допустить больших погрешностей в определении стоимости зданий и сооружений, необходимо тщательно их изучать. Для успешного изучения необходима Единая классификация зданий и сооружений по всей территории Узбекистана. Во многих странах разработан Единый классификатор объектов недвижимости. Исходя из этих соображений мы также предлагаем включаться Единому международному классификатору, что поможет корректно и адекватно классифицировать любое здание и сооружение, независимо от их месторасположения. Это необходимо, прежде всего, для становления и развития рынка недвижимости. Кроме этого, разработка и внедрения Единого классификатора объектов недвижимости способствует развитию процессов урбанизации. Так, исследованиями установлены, что несмотря на принятые меры по преобразованию крупных сельских населенных пунктов в категории городских поселков, сложившийся уровень урбанизации не отвечает современным требованиям комплексного развития городов и значительно отстает от мировых тенденции. При этом уровень урбанизации все еще не приобрел устойчивый характер. Учитывая все эти проблемы 10 января 2019 году был принят специальный Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по коренному совершенствованию процессов урбанизации. Согласно этому Указу было организовано специальное Агентство урбанизации при Министерстве экономики и промышленности Республики Узбекистан, определив его одним из основных задач «долгосрочное планирование темпов, этапов и результатов политики индустриализации, анализ долгосрочных демографических тенденции в городе и в селе, расчет демографической емкости городов в условиях быстрой индустриализации, расчет количества потребности в трудовой силе в городах». Это, естественно, требует развитию строительства объектов недвижимости международного уровня.

Вместе с этим, Единый классификатор зданий и сооружений в дальнейшем способствует ведению Единого государственного реестра недвижимости на всей территории Узбекистана.

Целями создания Единого государственного реестра недвижимости, на наш взгляд, являются:

- создание условий устойчивого экономического и социального развития Республики Узбекистан;
- обеспечение эффективного использования земли и недвижимости для удовлетворения потребностей общества и граждан;
- создание и устойчивого развития рынка земли и недвижимости в стране;
- повышение эффективности гражданского оборота земельных участков, зданий и сооружений;
- защиты прав на земельных участках, зданий и сооружений, путем увеличения гарантий зарегистрированных прав, снижение административных барьеров и расширения налогооблагаемой базы.

Исходя из выше целей, нами определены основные задачи Единого государственного реестра недвижимости республики. Сюда можно отнести следующие:

- создание единой системы государственного кадастрового учета земельных участков, зданий и сооружений республики и регистрации прав на них, что в свою очередь, обеспечивает индивидуализации и идентификации объектов недвижимости;
- информационное наполнение Единого государственного реестра недвижимости страны;
- развитие института налоговой оценки объектов недвижимости, проведение более обоснованной кадастровой оценки зданий и сооружений;
- сокращение времени и труда при учете зданий и сооружений, регистрации прав и предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

Государственный кадастровый учет, регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре, осуществляются Госкомземгеодезкадастром и его территориальными органами на местах.

Исходя из вышеизложенных можно сделать вывод о том, что разработка единого классификатора зданий и сооружений для Республики Узбекистан, отвечающего условиям развития кадастра зданий и сооружений способствует более полно и

эффективно использовать данных объектов, а также создания Единого государственного реестра недвижимости в стране, что актуально

для ведения государственного учета, регистрации прав зданий и сооружений.

Список использованной литературы:

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности». Т., 1990.
2. Указ Президента Республики от 10 января 2019 года «О мерах по коренному совершенствованию процессов урбанизации». Т., 2019.
3. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Ходиев Б.Ю. Оценка недвижимости. Т., Фан. 2005.
4. Григорьев В.В., Сегидинов А.А. Оценка объектов недвижимости. М., Инфра, 1997.
5. Основания зданий и сооружений. КМК 2.02.01. 1998.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Рутгайзера. М., дело, 1998.

Бабажанов Аллаберген Рузимович

Лауазымы: экономика ғылымдарының кандидаты, доцент, Ташкент ирригация және ауыл шаруашылығын механикаландыру инженерлері институтының «жерді пайдалану» кафедрасының меңгерушісі.

Пошталық мекен-жайы: 100000, Өзбекстан Республикасы, Ташкент, ул. Кари-Ниязи, 39 жаста

Бал ұясы тел: +998935688689

Электрондық пошта: alik5656@bk.ru

Рузибоев Собир Боймырзаұлы

Лауазымы: Ташкент ирригация және ауыл шаруашылығын механикаландыру инженерлері институты, жерді пайдалану кафедрасының аға оқытушысы.

Пошталық мекен-жайы: 100000, Өзбекстан Республикасы, Ташкент, ул. Кари-Ниязи, 39 жаста

Бал ұясы тел: +998977217889

Электрондық пошта: ro'ziboyev@inbox.uz

Успанқұлов Бекжан Мұсабекұлы

Лауазымы: Ташкент ирригация және ауыл шаруашылығын механикаландыру инженерлері институтының мемлекеттік кадастрлар бөлімінің негізгі докторанты (PhD).

Пошталық мекен-жайы: 100000, Өзбекстан Республикасы, Ташкент, ул. Кари-Ниязи, 39 жаста

Бал ұясы тел: +998935473635

Электрондық пошта: bekjon.90@mail.ru

Өзбекстанның ғимараттары мен құрылыстарын бағалау үшін жіктеу

Бабажанов Аллаберген Рузимович

Должность: к.э.н., доцент, заведующий кафедрой «Землепользования», Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства.

Почтовый адрес: 100000, Республика Узбекистан, г. Ташкент, ул. Кары-Ниязи, 39

Сот. тел: +998935688689

E-mail: alik5656@bk.ru

Рўзибоев Собир Боймирзаевич

Должность: старший преподаватель кафедры «Землепользования», Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства.

Почтовый адрес: 100000, Республика Узбекистан, г. Ташкент, ул. Кары-Ниязи, 39

Сот. тел: +998977217889

E-mail: ro'ziboyev@inbox.uz

Успанқұлов Бекжан Мусабекович

Должность: базовый докторант (PhD) кафедры «Государственных кадастров» Ташкентского института инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства.

Почтовый адрес: 100000, Республика Узбекистан, г. Ташкент, ул. Кары-Ниязи, 39

Сот. тел: +998935473635

E-mail: bekjon.90@mail.ru

Классификация зданий и сооружений Узбекистана для их оценки

Babajanov Allabergen Ruzimovich

Position: Ph. D., associate Professor, head of the Department of land Use at the Tashkent Institute of irrigation and agricultural mechanization engineers.

Mailing address: 100000, Republic of Uzbekistan, Tashkent, Kori-Niyoziy St., 39

Mob.phone: +998935688689

E-mail: alik5656@bk.ru

Rojziboev Sobir Boymirzaevich

Position: Senior lecturer of the Department of land Use at the Tashkent Institute of irrigation and agricultural mechanization engineers.

Mailing address: 100000, Republic of Uzbekistan, Tashkent, Kori-Niyoziy St., 39

Mob.phone: +998977217889

E-mail: ro'ziboyev@inbox.uz

Uspankulov Bekjan Musabekovich

Position: Basic doctoral student (PhD) of the Department of "State cadastres" of the Tashkent Institute of irrigation and agricultural mechanization engineers.

Mailing address: 100000, Republic of Uzbekistan, Tashkent, Kori-Niyoziy St., 39

Mob.phone: +998935473635

E-mail: bekjon.90@mail.ru

Classification of buildings and structures in Uzbekistan for their assessment