

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Алтайский государственный гуманитарно-педагогический
университет имени В.М. Шукшина»
(АГГПУ им. В.М. Шукшина)

Естественно-географический факультет
Кафедра естественнонаучных дисциплин, безопасности жизнедеятельности и туризма

Система государственного кадастрового учёта земель субъекта Российской Федерации (на примере Алтайского края)

Выпускная квалификационная работа

Допустить к защите
Зав. кафедрой В.М. Важов

(подпись)
« ____ » _____ 2017 г.

Выполнил: студент
Г- ZЗКУ 121 группы

Воржев
фамилия
Иван Юрьевич
имя, отчество

Научный руководитель:

канд. с.-х. наук, доцент
ученая степень, звание

Одинцев Алексей Валерьевич
фамилия, имя, отчество

(подпись)
Оценка _____

« ____ » _____ 2017 г.

Председатель ГЭК:

(подпись)

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Теоретические положения и хозяйственное значение земельного кадастра.....	6
1.1. Понятие, сущность и назначение земельного кадастра.....	6
1.2. Положение земельного кадастра в ряду кадастров природных ресурсов и его хозяйственное значение.....	14
1.3. Основные принципы ведения земельного кадастра.....	16
Глава 2. Характеристика земельного фонда Алтайского края как объекта кадастрового учета.....	23
2.1. Общие сведения об Алтайском крае.....	23
2.2. Общая характеристика природных ресурсов Алтайского края.....	24
2.3. Земельный фонд Алтайского края.....	29
Глава 3. Практические мероприятия по осуществлению государственного кадастрового учета в Алтайском крае.....	33
3.1. Государственные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет в крае, их функции, задачи и полномочия.....	33
3.2. Порядок осуществления государственного кадастрового учета.....	38
3.3. Кадастровое деление территории района и присвоение объектам учета кадастровых номеров.....	46
3.4. Формирование системы документов государственного кадастрового учета в отдельно взятом муниципальном районе.....	51
Заключение.....	61
Библиографический список.....	64
Приложения.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Одним из важнейших природных богатств России являются земельные ресурсы [9].

В условиях командно-административной системы предприятия не были экономически заинтересованы в рациональном использовании земельных ресурсов, их охране и воспроизводстве. Бесплатность землепользования, много лет определявшая бесхозяйственное отношение к земле в нашей стране, способствовала расточительному, нерациональному использованию ценнейшего ресурса – земель.

Переход к рыночным отношениям в сфере землепользования связан с формированием экономического механизма, призванного соединить интересы экономики и рационального использования земельных ресурсов. При этом перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания российской национальной системы землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли [1, 3].

Выходом из такого сложного положения является определение основных направлений государственной политики в области управления земельными ресурсами и их реализация. Решение задач управления возможно лишь в результате создания целостной системы управления земельными ресурсами, способной обеспечивать их рациональное, комплексное использование независимо от форм собственности и отраслевой структуры экономики. Эта система включает в себя ряд элементов, позволяющих учесть все категории земель и недвижимого имущества, установить наиболее эффективные варианты их использования, направить деятельность хозяйствующих субъектов на рациональную эксплуатацию

объектов недвижимости, наконец, обеспечить необходимый уровень поступлений финансовых средств в бюджет различных уровней.

Первой задачей при формировании системы управления земельными ресурсами является создание норм, организационных структур и процедур, позволяющих выявлять, накапливать, обновлять информацию об объектах земельных отношений. Практическое решение этой проблемы предполагает создание подсистемы формирования и учета объектов и субъектов земельных отношений, что осуществляется в настоящее время путем формирования государственного земельного кадастра [13].

Государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации, о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектах [15].

Составная часть земельного кадастра - государственный кадастровый учет - это специальная регистрация в государственном земельном кадастре объектов кадастрового учета, осуществляемая путем внесения сведений об объектах в учетные формы и удостоверения их полномочным должностным лицом. При этом объектам кадастрового учета присваиваются такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить их из числа других объектов [16].

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе, в которой учету подлежат земельные участки и территориальные зоны независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков [8].

Цель работы – совершенствование организации планирования землеустроительных и земельно-кадастровых работ в Алтайском крае.

Задачи:

- изучить теоретические основы системы организации землеустроительных и земельно-кадастровых работ;
- рассмотреть практические аспекты планирования землеустроительных и земельно-кадастровых работ в Алтайском крае;
- ознакомиться с методикой расчёта кадастровой стоимости земельного участка.

Предмет исследования – система организации и планирования землеустроительных и земельно-кадастровых работ.

Актуальность и значимость темы определяется тем, что органы власти посредством создания системы кадастрового учёта упорядочивают отношения по поводу использования недвижимости, получают необходимую информацию о тенденциях в поведении пользователей недвижимостью, в т.ч. земель, тенденциях развития рынка земли и иной недвижимости, что дает им возможность принимать более взвешенные управленческие решения.

При написании работы широко использовались работы отечественных и зарубежных авторов по вопросам системы организации и планирования землеустроительных и земельно-кадастровых работ; материалы конкретного предприятия, а также нормативно-правовые акты. Основными методами исследования стали: системный подход, метод обобщения, анализ и синтез, экспертно-аналитический, нормативный и статистические методы.

Полученные результаты могут быть использованы при оптимизации организационных структур и процедур, позволяющих выявлять, накапливать, обновлять информацию об объектах земельных отношений в отдельно взятом регионе Российской Федерации.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, библиографического списка и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

1.1. Понятие, сущность и назначение земельного кадастра

В соответствии с Федеральным законом государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этим земельным участком объектов [30].

В настоящее время государственный земельный кадастр является единым государственным, многоцелевым, многоуровневым банком данных земельных ресурсов и содержит необходимые сведения и документы о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, категориям земель, об их качественных, количественных и оценочных (экономических) характеристиках [6].

Сбор и систематизация этих сведений осуществляется по единой методике и определенной системе, которые обеспечивают характеристику земельного фонда по следующим основным направлениям [7]:

1. Распределение земель по категориям и формам собственности.
2. Распределение земель по категориям угодьям.
3. Распределение земель предприятий, организаций, граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, по формам собственности.

4. Наличие земель предприятий, организаций, граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции.

5. Распределение общих площадей земель населенных пунктов по формам собственности.

6. Использование земель лесного фонда.

7. Состояние мелиорированных земель.

В соответствии с этим государственный земельный кадастр обеспечивает [5]:

1) в области правовых отношений: государственную регистрацию прав на землю и сделок с ней и защиту прав землепользователей;

2) в сфере экономики: поступление земельных платежей в муниципальный бюджет, проведение кадастровой оценки земель, информационную и правовую поддержку рыночного оборота земли, а также создание фондового рынка ценных земельных бумаг;

3) в области управления земельными ресурсами: учет земель, анализ целевого использования, предоставление полной и достоверной информации для планирования и управления земельными ресурсами города, межведомственное взаимодействие при формировании объектов недвижимости, государственный контроль состояния и использования земли;

4) в сфере общеинформационных услуг: предоставление Правительству, его структурам, судам, банкам, другим юридическим и физическим лицам достоверной земельно-кадастровой информации, информационное обеспечение геодезических, проектно-изыскательских и других работ.

В целях обеспечения единых технологий и подходов к созданию кадастра подготовлены и разработаны нормативные и методические документы, направленные на развитие системы земельного кадастра России.

Основным документом, регулирующим отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений, является Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ. Введение

Федерального закона в действие создало надежную правовую основу для деятельности в области формирования и функционирования государственного земельного кадастра в России. Его положения предусматривают определение системы исполнительных органов, ответственных за ведение кадастра в стране, и требований, предъявляемых к земельно-кадастровой документации, а также установление порядка и условий предоставления кадастровой документации государственным органам, гражданам, юридическим лицам и ее использования [30].

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения [33]:

1. Государственного и муниципального управления земельными ресурсами.
2. Государственного контроля за использованием и охраной земель.
3. Мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель.
4. Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Землеустройства.
6. Экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов.
7. Установления обоснованной платы за землю.
8. Иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности [30].

Законом установлено, что материалы государственного кадастра должны быть использованы в качестве информационной основы при осуществлении всех функций управления земельными ресурсами.

Для обеспечения достижения этих целей главной задачей земельного кадастра является создание организационно-территориальных, экономических, социальных, правовых и экологических условий, обеспечивающих рациональное использование и охрану всех земель общего

земельного фонда Российской Федерации, защиту прав собственников земли, землепользователей, землевладельцев, объективный подход к установлению платного землепользования и функционирование земли в гражданском и рыночном обороте.

На уровне муниципального образования задача земельного кадастра заключается во всестороннем количественном и качественном описании каждого земельного участка, земельных ресурсов муниципального образования в целом, характеристике их природного состояния, хозяйственного использования и правового статуса, проведения оценки земель и использовании их результатов, обеспечении земельно-кадастровой информацией органов управления муниципального образования [19].

Решение этой задачи достигается посредством решения частных, к которым относятся:

- 1) организация кадастрового деления подведомственной территории;
- 2) кадастровый учет земельных участков;
- 3) кадастровый учет территориальных зон;
- 4) кадастровая оценка земель;
- 5) хранение, обработка и предоставление земельно-кадастровой информации.

Основное содержание современного земельного кадастра определяется Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. № 622 и заключается в решении следующих вопросов, которые являются его составными частями:

- а) осуществление земельной регистрации;
- б) количественный учет земель;
- в) учет земель по качественным признакам;
- г) качественная оценка (бонитировка) земельных ресурсов;
- д) экономическая оценка земельных ресурсов;
- е) земельно-кадастровая документация.

Земельный кадастр содержит данные об объектах (земельных участках) и субъектах (гражданах, юридических лицах) земельной собственности, землевладельцах, землепользователях, арендаторах, о целевом назначении земельных участков и режиме их использования. Запись этих данных производится в регистрационных документах на основании решения компетентных органов власти о предоставлении земельных участков с определением их границ на местности, после оформления и выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования и аренды на земельный участок, т.е. правоустанавливающих документов.

Земельный кадастр содержит данные количественного учета земель, которые характеризуют фактическое состояние и использование всех земель. Количественный учет подразумевает сведения о распределении земель по формам и субъектам земельной собственности, землепользователям и арендаторам, распределение по категориям земель, видам и подвидам угодий по районам, субъектам федерации и стране в целом. Все изменения количественных показателей фиксируются в учетной документации после их совершения в натуре, т.е. получения землями юридического статуса, правового оформления. Любые другие изменения в площадях, не закрепленные юридически, не могут служить основанием для внесения их в учет.

В земельном кадастре также содержатся сведения о качественном состоянии земель. Учет качественных характеристик производится по природным признакам на основе данных, полученных в результате проведения классификации земель по категориям пригодности и использования, классам и подклассам, агропроизводственным группам, а также в результате земельно-кадастрового районирования, зонирования оценочных территорий агроландшафтов. При этом учитываются их природные свойства и признаки (механический состав почв, подстилающие породы), рельеф, негативные процессы (эрозия, дефляция, засоление,

солонцеватость, каменистость, заболоченность, переувлажненность и т.д.), технологические, градостроительные, экологические, энергетические и другие свойства.

С использованием количественных и качественных характеристик каждому земельному участку либо почвенной разновидности дается качественная оценка земельных угодий в баллах, что определяет сравнительную ценность (бонитировку) земель по их природным (естественноисторическим) свойствам [18].

Кроме данных, полученных в результате бонитировки, в документы земельного кадастра вносятся и данные экономической оценки земель, выраженные системой показателей, характеризующих степень использования одних земель по сравнению с другими по доходности.

В настоящее время земля стала выступать не только как объект хозяйствования, но и как объект недвижимого имущества с вовлечением ее в гражданский и рыночный оборот и применением в отношении нее всех имеющихся экономических рыночных атрибутов: кадастровой цены земли, земельного налога, арендной платы за землю, разрешения различных сделок с землей. В этой связи земельно-кадастровая информация является основой для проведения оценки кадастровой стоимости земельных участков как объектов недвижимого имущества и нормального функционирования их в гражданском и рыночном обороте.

Все земли в пределах территории Российской Федерации вне зависимости от вида права на земельные участки являются объектами государственного земельного кадастра. При этом земельные ресурсы классифицируют по ряду признаков: административно-территориальной принадлежности, категориям земель (в зависимости от основного целевого назначения и характера использования), субъектам земельных отношений и правовому режиму, по качественному состоянию (в том числе и экономические характеристики), по видам угодий и т.д.

Административно-территориальная принадлежность определяет круг решаемых вопросов (компетенцию) по регулированию земельных отношений административных органов власти различного уровня (субъекты Российской Федерации, районы, города).

Категория земель определяет их целевое назначение. В соответствии с основным целевым назначением земли делят на семь категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земельная собственность, землевладения, землепользования делятся на отдельные земельные угодья, т.е. участки земли, планомерно и систематически используемые для определенных производственных целей, имеющие качественные различия естественно-исторических и других свойств. Угодья подразделяются на сельскохозяйственные (пашня, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения) и несельскохозяйственные (леса, кустарники, болота. Застроенные территории и другие). Функциональное использование угодий в значительной степени зависит от природных особенностей. Поэтому выделяют не только виды, но и подвиды угодий (например, улучшенные, орошаемые и т.д.). Кроме выше перечисленных могут быть и неиспользуемые угодья (полигоны отходов, свалки, овраги, пески, участки консервации и другие).

Первичным элементом при учете количественных и качественных характеристик угодий считается контур – участок, имеющий замкнутую внешнюю границу.

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе этих земель выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [17]. Земли этой категории являются главным средством производства сельского хозяйства (основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья), имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение плодородия, площади, предотвращения их деградации.

Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Площадь земель данной категории уменьшается в результате проводившихся работ по разграничению земель в соответствии с законодательством (исключение из состава земель населенных пунктов участков, находящихся в ведении городских и сельских администраций и расположенных за чертой поселений). На сложившиеся тенденции повлияли также работы по уточнению границ городских и сельских населенных пунктов.

Земли промышленности, транспорта, связи и иные земли, не используемые в сельском хозяйстве, предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям,

предусмотренным Земельным кодексом, федеральными законами субъектов Российской Федерации [12].

1.2. Положение земельного кадастра в ряду кадастров природных ресурсов и его хозяйственное значение

Особое положение земельного кадастра в ряду кадастров определяет объект учета и оценки, в качестве которого выступает земельный фонд, земельный массив, земельный участок, земельное угодье, т.е. земля как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства, как элемент товарно-денежных отношений. Как природный ресурс земля выступает в качестве важнейшей части окружающей природной среды, характеризующейся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, формирующих определенные типы ландшафтов. При этом земля, в первую очередь, является социально-эколого-экономической категорией, обеспечивающей условия жизнедеятельности человека.

Традиционно земельный кадастр как система всестороннего изучения земельных ресурсов страны используется для организации наиболее полного, рационального и эффективного использования земель и их охраны, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, а также для решения других народнохозяйственных задач.

Рациональное и эффективное использование земельных ресурсов – проблема народнохозяйственной значимости. Оно означает оптимальное распределение земли между отраслями народного хозяйства, максимальное получение необходимой обществу сельскохозяйственной продукции с единицы площади при минимальных издержках производства, сохранении и систематическом повышении плодородия почвы.

Основными направлениями земельного кадастра в управлении земельным фондом страны является:

- 1) обеспечение реализации аграрной и земельной реформ;
- 2) управление государственным земельным фондом страны;
- 3) повышение эффективности планирования развития городского землепользования и рационального использования городских земель других поселений;
- 4) поддержку залоговой и ипотечной системы кредитования собственников земельных участков и землепользователей с целью повышения эффективности целевого использования предоставленных земельных территорий;
- 5) поддержку сохранения окружающей среды и создание условий для экологической безопасности на прилегающих агроландшафтах;
- 6) информационное обеспечение органов управления всех уровней, юридических лиц и граждан;
- 7) развитие и контроль земельного оборота и рынка земли;
- 8) контроль по установлению эффективного налогообложения, кадастровой оценки стоимости земельных участков;
- 9) создание прочной нормативно-правовой базы, обеспечивающей эффективное использование земли, защиту прав собственников земли и землепользователей, а также объективное регулирование сделок с землей и разрешение земельных споров.

Несмотря на специфику ведения земельного кадастра, он тесно связан с отдельными видами народнохозяйственного учета. В основе этой связи лежит то обстоятельство, что отдельные виды учета, как и земельный кадастр, относятся к функции хозяйственного управления и направлены на осуществление процесса наблюдения, сбора, обработки и анализа данных для количественного отображения и качественных характеристик в целях контроля и воздействия на их развитие.

Земельный кадастр тесно связан с землеустройством. Это проявляется в том, что земельный кадастр, также как и землеустройство, направлен на обеспечение рационального и эффективного использования земельных

ресурсов, а также их охраны. Проведение землеустройства вызвано необходимостью территориального устройства земельных ресурсов с целью их рационального использования [10]. С помощью землеустройства государство устраивает землю в процессе общественного производства. С развитием многоукладной экономики связь земельного кадастра и землеустройства постоянно укрепляется, так как появляются новые хозяйственные формирования, способные функционировать в условиях рынка и конкуренции [28].

Земельный кадастр имеет, в первую очередь, производственное значение при выполнении организационно-хозяйственной функции. Его сведения играют важную роль в решении правовых и финансовых вопросов, вопросов развития рынка земли и совершенствования налоговой политики.

1.3. Основные принципы ведения земельного кадастра

Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» установил общепринятые принципы, в соответствии с которыми осуществляется ведение государственного земельного кадастра [30].

Во-первых, это единство системы и технологии ведения Государственного земельного кадастра на всей территории Российской Федерации. Оно подразумевает единство методики, согласованность и последовательность ведения земельного кадастра, системы земельно-кадастровой информации и документации как с точки зрения охвата земель всех категорий земельного фонда, так и с точки зрения охвата всей территории Российской Федерации или ее субъектов. Этот принцип не исключает необходимость учета региональных особенностей при ведении кадастра.

Во-вторых, непрерывность внесения в Государственный земельный кадастр имеющихся характеристик земельных участков. В процессе реорганизации земельных отношений и формирования многоукладных форм

собственности, владения и пользования землей, изменения количественных и качественных характеристик земельного фонда страны и его отдельных категорий, увеличения антропогенной нагрузки на земельные ресурсы происходят различные изменения в составе и распределении земельного фонда. Поэтому необходимо обеспечить непрерывность ведения земельного кадастра путем систематического или периодического, сплошного или выборочного обновления информации.

В-третьих, открытость сведений Государственного земельного кадастра. Данные земельного кадастра должны быть максимально доступны для всех заинтересованных юридических и физических лиц (кроме сведений, составляющих государственную тайну). Они должны быть представлены в наглядной форме, включая использование современных средств вычислительной техники и компьютерных технологий. Данные земельного кадастра могут представляться организациям и ведомствам, участвующим в создании банка данных земельного кадастра. Одновременно ряд сведений могут носить закрытый характер. Соблюдение этого принципа должно обеспечивать защиту прав потребителей земельно-кадастровой информации и защиту сведений земельного кадастра от несанкционированного доступа, уничтожения или искажения.

В-четвертых, сопоставимость и совместимость сведений Государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других Государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах. Выполнение этого принципа обеспечивает сбор информации для различных видов кадастров природных ресурсов по единой методике, единой степени полноты и детализации. Это позволит в последующем все виды кадастровой информации привести в единую систему.

Приведенные в законе принципы ведения Государственного земельного кадастра являются основными, определяющие общие правила функционирования земельного кадастра. На региональном уровне общие принципы необходимо дополнить частными принципами, которые в

современных условиях реформирования земельных отношений требуются для более четкой ориентации работ:

1. Использование уже накопленной земельно-кадастровой информации, конвертация имеющихся баз данных государственного земельного кадастра.
2. Последовательная модернизация методики работ и структур баз данных.
3. Ведение кадастровой документации на бумажных и электронных носителях, приоритет записей на бумажных носителях.
4. Постоянное (вечное) хранение земельно-кадастровой документации (ЕГРЗ, кадастровые дела, кадастровые карты).

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Земельный участок – это часть поверхности земли, включая почвенный слой, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами [12].

Государственный кадастровый учет является основным процессом ведения государственного земельного кадастра на уровне муниципального образования, при выполнении которого осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр земель об объектах кадастрового учета и признания их существования государством.

На современном этапе развития земельных отношений государственный кадастровый учет является актом признания государством факта

возникновения, существования или прекращения существования объекта, то есть является составной частью правовой процедуры земельного кадастра.

Государственный кадастровый учет поводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе, в которой учету подлежат земельные участки и территориальные зоны, сформированные как объекты учета, которые включают:

- 1) административно-территориальные единицы или образования;
- 2) территории с особым режимом использования, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или их частей производится в соответствии с ограничениями, определяемыми решениями органов государственной власти, местного самоуправления на основе федеральных законов, законов субъекта федерации и иных нормативно-правовых актов (зоны ограничения на использование для осуществления градостроительной деятельности, градостроительные территориальные зоны в городах и сельских поселениях и т.д.);
- 3) территории категорий земель, выделяемых по целевому назначению в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации;
- 4) экономические зоны, находящиеся в пределах административно-территориальной единицы, различающиеся величинами цены земли, земельного налога и арендной платы за расположенные на их территориях земельные участки и неразрывно связанную с ними недвижимость;
- 5) другие зоны, характеризующие качественное состояние земель и окружающей природной среды (агрландшафтные районы, почвенно-эрозионные районы и т.д.).

Началом учетных действий считается момент приема документов для государственного кадастрового учета, а сам объект считается учтенным со дня регистрации сведений о нем Едином государственном реестре земель,

который в последующем становится основной документацией земельного кадастра, создаваемой и дополняемой в процессе кадастрового учета.

Все документы Единого государственного реестра земель являются вечными и их уничтожение, а равно и изъятие из них каких-либо документов не допускается. При прекращении существования объектов кадастрового учета документация на них не уничтожается, а переводится на положение неактуальной.

В процессе кадастрового учета осуществляется также формирование кадастровых дел объектов кадастрового учета. Кадастровые дела содержат документы, являющиеся основанием кадастрового учета, а также содержащие сведения, подлежащие учету в Едином государственном реестре земель. Общая схема технологии кадастрового учета представлена на рисунке 1.

Основными принципами государственного кадастрового учета являются:

а) единство системы государственного земельного кадастра и документации, которая создается в процессе кадастрового учета. Это означает стандартизированный подход к структуре информации, ее составу и способам хранения;

б) обеспечение полноты и достоверности информации в земельном кадастре. Это означает контроль поступающей информации на ее достаточность и правомерность;

в) обеспечение актуальности информации, которая достигается непрерывностью процесса ведения земельного кадастра;

г) заявочный принцип, который подразумевает проведение кадастрового учета только в результате волеизъявления физических, юридических лиц или органов власти.

Государственный кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта кадастрового учета и заключается в процессе внесения сведений о них в Единый государственный реестр земель.



Рис. 1. Общая схема технологии государственного кадастрового учета

Сведения о правовом статусе земельного участка вносятся на основании справок о правах, предоставленных учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после регистрации прав.

Сведения о характеристиках территориальных зон учитываются на основании данных, поступающих от органов, установивших эти зоны.

Все сведения, которые вносятся в Единый государственный реестр земель, должны удостоверяться лицом, производящим учет этих сведений. Результат кадастрового учета заверяется кадастровым инспектором.

Процесс кадастрового учета осуществляется в три этапа:

1. Проведение подготовительных работ.
2. Формирование земельного участка как объекта учета.
3. Кадастровый учет сформированного земельного участка.

Проведение подготовительных работ заключается в подборе, а при необходимости и в изготовлении всех необходимых документов для осуществления и учета земельных участков в соответствии с заявками.

Формирование земельного участка как объекта учета на основании данных, представленных заявителем, и материалов, имеющихся в органах кадастрового учета. Формирование земельного участка представляет собой процедуру описания земельного участка как объекта кадастрового учета в соответствии с заявкой и установленными правилами кадастрового учета и в объеме, необходимом для внесения сведений в Единый государственный реестр земель.

Таким образом, государственный кадастровый учет представляет собой процедуру внесения и регистрации сведений об объекте учета в Единый государственный реестр земель на основании данных, полученных в результате формирования земельного участка как объекта учета.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА АЛТАЙСКОГО КРАЯ КАК ОБЪЕКТА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

2.1. Общие сведения об Алтайском крае

Алтайский край расположен на юго-востоке Западной Сибири между 50 и 55 градусами северной широты и 77 и 87 градусами восточной долготы. Протяжённость территории с запада на восток около 600 км, с севера на юг — около 400 км.

Территория края относится к двум физическим странам — Западно-Сибирской равнине и Алтай — Саяны. Горная часть охватывает равнину с восточной и южной сторон — Салаирский кряж и предгорья Алтая. Западная и центральная части преимущественно равнинного характера — Приобское плато, Бийско-Чумышская возвышенность, Кулундинская равнина. В крае присутствуют почти все природные зоны России — степь и лесостепь, тайга и горы. Равнинная часть края характеризуется развитием степной и лесостепной природных зон, с ленточными борами, развитой балочно-овражной сетью, озёрами и колками.

Землеобеспеченность и плотность населения, природные условия и законодательные мероприятия вносили коррективы в порядок землепользования на крае. В первые десятилетия пореформенного периода многоземелье и низкий уровень развития производительных сил обусловили господство в крае так называемой вольнозахватной формы землепользования, которой не все были довольны. С 80-х гг. XIX в. начался переход к переделочно-паевой системе распределения земли, вводился трехпольный севооборот. Особое значение в эволюции аграрных отношений на Кубани принадлежало земельной аренде, так как она являлась наиболее удобной формой перераспределения земли в условиях капитализма и при неотчуждаемости наделных земель. Сначала землю арендовали в основном иногородние. С развитием товарно-капиталистического производства и

выделением слоя зажиточных казаков последние все чаще арендовали землю у обедневших станичников.

На первых этапах аграрной культуры земля обрабатывалась недостаточно эффективно. Продуктивность сельскохозяйственного труда лучше всего определить, измеряя соотношение затраченной и полученной энергии. Согласно архивным данным, это соотношение оставалось на всем протяжении периода аграрной культуры постоянным. Возделываемые растения производили энергии в 40 раз больше, чем затрачивалось на их производство. Это позволяло судить о степени продуктивности различных участков земли.

С возникновением частной собственности на землю, ростом и развитием товарного производства и товарно-денежных отношений земля становится не просто средством производства, но и объектом частной собственности, не только источником материальных благ, но и источником дохода, который можно продавать и покупать. Стал складываться рынок земли.

В начале XIX начинается ведение поземельных и ипотечных книг. Вначале это были достаточно простые описания земель. В 1859 году была принята инструкция для определения капитальной ценности для оценки земель, чтобы служить на случай продажи крестьянам в собственность. Земельные описи включали в себя определение количества сельскохозяйственных земель с подразделением на усадьбы, пашни, выгоны, сенокосы, описание местоположения и рельефа угодий, сведения о почвах.

На рубеже XVIII и XIX вв. алтайские почвы с их высоким плодородием, выразительностью проявления почвообразования, четкой зависимостью от рельефа и климата привлекли особое внимание естествоиспытателей. Именно черноземы явились первым объектом почвенной планировки и картографии.

2.2. Общая характеристика природных ресурсов Алтайского края

Рельеф. Западная территория края представляет собой обширную Кулундинскую низменность со спокойным рельефом, однообразие которого

нарушается лишь долинами рек. На юго-восток низменность постепенно повышается.

Климат. За год выпадает 450-550 мм осадков, в том числе за период с температурой выше $+10^{\circ}$ сумма осадков составляет 225-275 мм. Сумма положительных температур воздуха выше 10° составляет 3200-3400 $^{\circ}$ и более. Зима умеренно мягкая. Безморозный период продолжается 175-205 дней.

Часты дни с засухами и суховеями. За теплый период насчитывается около 80-90 дней с суховеями различной интенсивности, из них 10-15 % приходится на интенсивные и очень интенсивные. Большую опасность представляют умеренные и даже сильные ветры, когда они наблюдаются продолжительное время и вызывают эрозию почвы и, как следствие, - пыльные бури. Пыльные бури обычно возникают весной, когда отмечается усиление ветровой деятельности, а почва еще лишена растительности и находится в разрыхленном состоянии.

Число дней с пыльными бурями в среднем составляет 2-3 дня, максимальное - 5-15 дней. Сильные пыльные бури, принявшие характер стихийных бедствий, отмечены в марте - апреле 1960 года, в апреле 1965 и январе-феврале 1969 года. За последние 40 лет наиболее сильной была буря 1969 года. Максимальные скорости ветра при этом достигали 25-30 м/сек. с порывами до 40-45 м/сек. Пыльные бури в сочетании с сильными морозами нанесли значительный ущерб сельскохозяйственному производству. Были засыпаны все непродуваемые лесные полосы, которые в настоящее время находятся в неудовлетворительном состоянии. Незащищенные участки пашни в среднем потеряли 2-3 см плодородной почвы. Выдувание почвы только на 1 см означает потерю с каждого гектара азота - 31 кг, фосфора - 22 кг и калия - 312 кг. На полях, имеющих систему лесополос, значительного повреждения посевов и выдувания почвы не происходит.

Грунтовые воды залегают на значительной глубине. В южной части района они находятся на глубине 3-5 м, в районе Кулунды - до 9 м. Вода сильно минерализована. Пригодна для технических нужд и водопоя скота.

Растительность. В прошлом на территории района произрастала разнотравно-злаковая растительность с наличием в ее составе большого количества лугово-степного разнотравья.

В настоящее время в связи с почти полной распаханностью земель района остатки природных степных фитоценозов встречаются на неудобных для агрокультуры участках (склоны значительной крутизны и др.), вблизи хозяйственных построек, дорог, хотя и здесь длительная пастьба скота сильно изменила облик прежней растительности.

Естественный растительный покров равнинных массивов Прикубанской равнины, сильнопокатых и крутых склонов сухих глубоких степных балок и береговых уступов представлен злаковыми степными сообществом.

Травостой кормовых угодий сложен главным образом злаками – ковылем Лессинга, ковылем-волосатиком, овсяницей бороздчатой (типкачем) и тонконогом. Вместе со злаками встречается разнотравье - горчица весенняя, василек русский, шалфей поникающий, шалфей эфиопский, тимьян, тысячелистник обыкновенный и другие кустарники. Наряду с этим в неглубоких замкнутых и вытянутых понижениях рельефа травостой представлен короткокорневищными злаками и влаголюбивыми мезофильным разнотравьем – мятликом, костром безостым, пыреем ползучим, лабазником, шалфеем мутовчатым и др. Вместе с тем в составе влаголюбивого разнотравья наиболее глубоких западин, занятых солонцеватыми, засоленными и осолоделыми почвами, часто присутствуют солевыносливые формы растительности – солодка, бескильница, полынь, сведа и др.

Кроме того, на заболачиваемых и заболоченных почвах глубоких замкнутых депрессий, а также днищ глубоких балок с близким залеганием грунтовых вод отмечается появление значительного количества влаголюбивой растительности – осоки, ситника и др.

Черноземы карбонатные занимают 108492 га, или 90,6 % территории района. Они расположены на равнине и слабодэфлированные. Все они расположены на равнине. Их площадь – 97064 га. Они имеют благоприятные

водно-физические свойства. Водопроницаемость карбонатных черноземов высокая, выпадающие осадки хорошо впитываются. Поверхностный сток по существу отсутствует и проявляется лишь после ливневых дождей. Отрицательным показателем является распыленность структуры пахотного горизонта, что обуславливает легкую податливость карбонатных почв ветровой эрозии.

В пахотном слое содержание гумуса колеблется от 3,3 до 3,4 %. С глубиной содержание гумуса значительно уменьшается и в почвообразующей породе оно равно 0,5-0,75. Запасы гумуса у сверхмощных почв составляют более 500 т на 1 га. У мощных почв содержится гумуса - 430 т/га. Данные Ленинградской агрохимической зональной лаборатории подтверждают очень низкое содержание подвижных фосфатов (менее 3 мг/100 г почвы) и высокое обменного калия (32-52,8 мг/100 г почвы).

Реакция среды в гумусированном профиле изменяется от слабо- до средне-щелочной. Таким образом, черноземы карбонатные слабогумусные сверхмощные и мощные обладают вполне удовлетворительными свойствами для развития районированных культурных растений. Запасы гумуса в этих почвах меньше, чем у сверхмощных разновидностей соответственно на 101 и 213 т/га. Здесь в большей степени проявляется дефицит почвенной влаги, что находит свое отражение в снижении уровня урожайности сельскохозяйственных культур. Лугово-черноземные почвы имеют площадь 2752 га. Приурочены они к пологим склонам лиманов и плоским западинам. От черноземов они отличаются по морфологическим признакам и физико-химическим свойствам: мощность гумусового горизонта несколько меньше и составляет в среднем 95 см, сложение профиля более уплотненное, водно-физические свойства менее благоприятны. На этих почвах необходимо проводить глубокое рыхление. На плоских западинах сформировались лугово-черноземовидные почвы. Их площадь - 4475 га. Почвообразующими породами для них послужили уплотненные карбонатные и оливково-бурые глины. Образовались они в условиях периодического переувлажнения, о чем

говорит наличие гидроморфных признаков. Большая часть этих почв (3691 га) относится к уплотненным осолоделым с сульфатно-натриевым типом засоления. Эти почвы рекомендуется использовать для организации пастбищ скота и заготовки сена.

Край расположен в зоне, подверженной неблагоприятному влиянию сильных ветров, которые являются причиной проявления ветровой эрозии, носящей в отдельные годы характер пыльных бурь. Пыльные бури чаще всего проявляются в зимне-весенние месяцы, когда почвы слабо защищены или совсем не защищены растительным покровом и легко поддаются выдуванию. Усилению ветровой эрозии способствует распыленность структуры пахотного слоя. Большое значение в проявлении эрозии имеет рельеф местности.

Проявление ветровой эрозии приводит к постепенному уменьшению мощности почвы, их гумусности и, как следствие, к падению плодородия. На отдельных участках, имеющих уклон до 3° , проявляется также и водная эрозия почв.

На территории края выделены следующие категории земель по интенсивности проявления ветровой и водной эрозии:

ПА – земли, подверженные средней ветровой эрозии. Расположены они на равнине, плоских межбалочных водоразделах и слабопологих склонах (до 1°).

ПА – земли, подверженные средней ветровой эрозии. Это почвы, расположенные на более возвышенных ветроударных водоразделах и на равнине.

ПШБ – земли, подверженные слабой и средней водной эрозии почв. Расположены они на склонах с крутизной $1-3^\circ$ и $3-5^\circ$ разных экспозиций.

Анализ эродированности почв района показывает необходимость проведения комплекса противоэрозионных мероприятий на всех землях, используемых в сельскохозяйственном обороте.

Подверженность земель края эрозионным процессам требует выполнения противоэрозионных мероприятий. Обработка почв должна обеспечить создание ветроустойчивой поверхности почв, способствующей снижению скорости ветра в приземном слое, препятствовать передвижению мелкозема. При возделывании всех культур основную обработку и мероприятия по уходу за почвой, кроме предпосевной культивации, следует проводить поперек направления эрозионноопасных ветров, посевы зерновых колосовых выполнять поперек направления эрозионноопасных ветров, прикатывать – зябь и посевы кольчато-шпоровыми катками. Севообороты должны быть насыщены культурами сплошного сева, а посевы пропашных яровых культур – ограничены.

2.3. Земельный фонд Алтайского края

Земельный фонд Алтайского края составляет 137707 га. Анализ распределения земель района по категориям за последние 3 года показывает, что преобладающая доля земель приходится на земли сельскохозяйственного назначения, площадь которых составляет 115681 га.

Причем 94,1 % из них - сельхозугодия. 58,6 % земель сельскохозяйственного назначения приходится на долю сельскохозяйственных кооперативов, а 12,5 % - на долю акционерных обществ и товариществ. Последние несколько лет стабильно увеличивается площадь крестьянских хозяйств: с 11,6 % в 2010 году до 13,3 % в 2016 году.

Земли поселений составляют небольшую долю - 3,7 % общей площади края. Площадь этой категории земель возросла по сравнению с 2010 годом на 49 га в связи с уточнением черты поселений и передачей части земель из других категорий.

Общая площадь земель промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения составляет 1315 га, земель лесного фонда – 1217 га, земель запаса – 673 га.

Основным видом деятельности в Алтайском крае является сельское хозяйство, поэтому 84 % района занято сельскохозяйственными угодьями. Из 115681 га сельхозугодий пашня занимает 108075 га, пастбища – 6680 га, многолетние насаждения – 926 га. Общая площадь сельхозугодий распределена по категориям земель следующим образом:

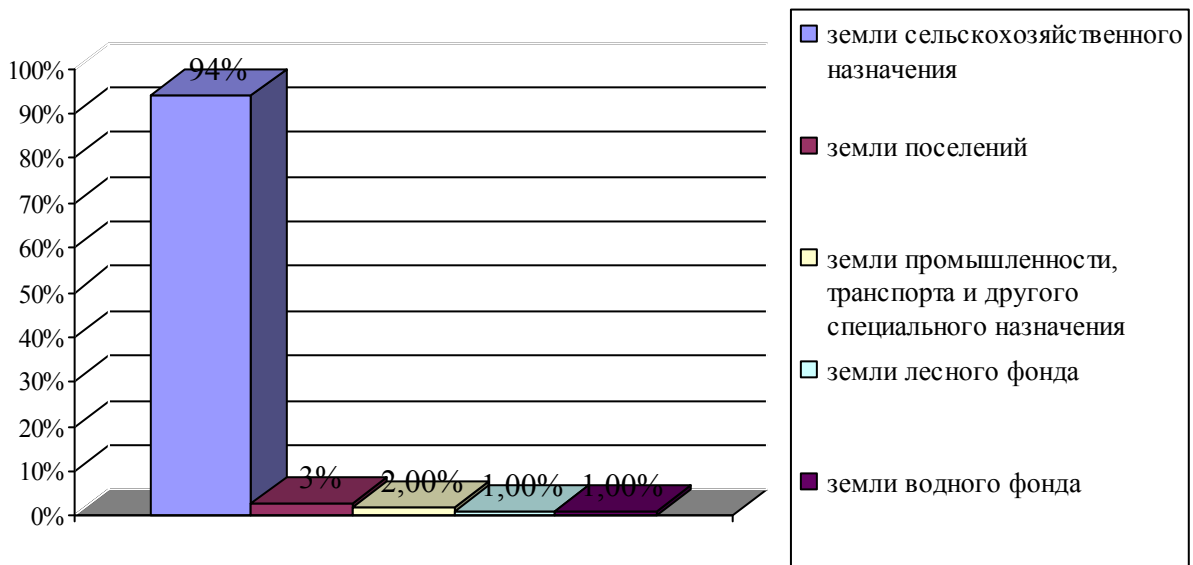


Рис. 2. Структура земель сельскохозяйственного назначения.

Лесные земли, не покрытые лесом, составляют 74 га, земли под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (лесополосы) – 3798 га. Из них 3335 га – земли сельскохозяйственного назначения, 35 га - земли поселений, 272 га – земли промышленности, транспорта и другого специального назначения, 166 га – земли водного фонда.

Общая площадь земель под водными объектами (ручьями, реками, заливом) составляет 2955 га. 112 га из них расположены на землях сельскохозяйственного назначения, 5 га – на землях лесного фонда, 1 га – на землях промышленности, транспорта и другого специального назначения..

В районе 45 га нарушенных земель, 9 га заняты свалками. Овраги занимают 115 га.

Распределение земельного фонда Алтайского края по формам собственности значительно изменилось в начале 90-х гг. прошлого века, когда была проведена земельная реформа. На начало 2017 года распределение земельного фонда края по формам собственности имеет следующую структуру:

- 1) в собственности граждан находится 97943 га земель,
 - 2) в собственности юридических лиц – 3064 га,
 - 3) в государственной и муниципальной собственности – 36699 га
- (рисунок 3).

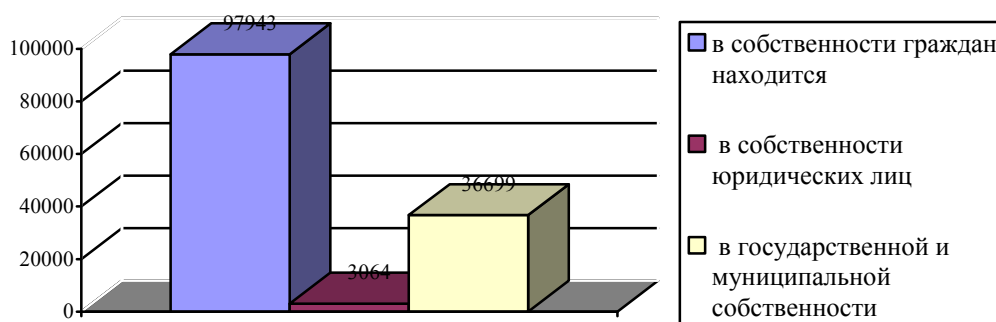


Рис. 3. Распределение земельного фонда края по формам собственности

В соответствии с Земельным кодексом в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации муниципальной собственности находятся земельные участки, не предоставленные в частную собственность и которые признаны таковыми федеральными законами, законами субъектов РФ, а также право собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности или приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Из общей площади земель сельскохозяйственного назначения в собственности граждан находится 96421 га, или 81,1 %, в т.ч. виде земельных долей – 79151 га, крестьянские (фермерские) хозяйства – 18283 га, личные подсобные хозяйства – 2693 га, садоводство – 30 га, в собственности юридических лиц – 3065 га, или 2,6 %. На долю земель, находящихся в

государственной и муниципальной собственности, приходится 16,3 %, т.е. 19394 га. Всего в частной собственности – 99486 га, т.е. 83,7 %.

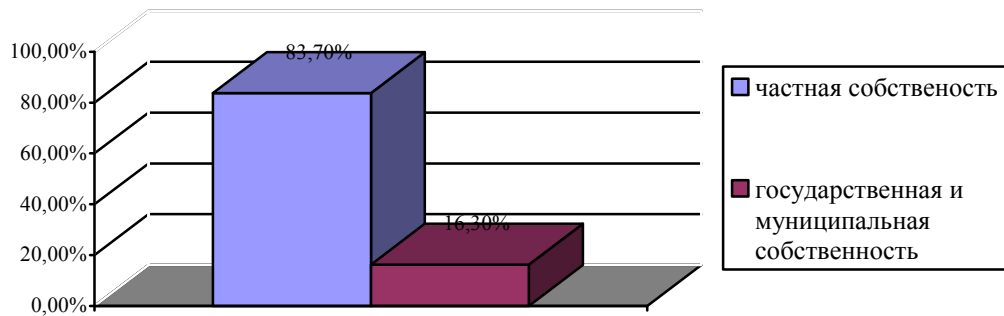


Рис. 4. Структура государственной и частной собственности земель

Из земель населенных пунктов в собственности граждан находится 1522 га и в государственной и муниципальной собственности – 3634 га, т.е. соответственно 29,5 % и 70,5 %. Из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, 2 га передано в пользование юридическим лицам. Из земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, 4 га передано в аренду юридическим лицам. Земли других категорий находятся в государственной и муниципальной собственности.

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

3.1. Государственные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет в крае, их функции, задачи и полномочия

Государственным органом управления земельными ресурсами района является Территориальный отдел по Алтайскому краю Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (далее Отдел). Он является структурным подразделением территориального органа федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастра объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценке земель и государственного мониторинга земель, а также государственному земельному контролю на территории края [11].

Отдел в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами и другими нормативно-правовыми актами [14].

Отдел осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами местного самоуправления, федеральными, краевыми муниципальными службами, общественными объединениями и организациями.

Основными задачами отдела являются:

1. Организация ведения государственного земельного кадастра.
2. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель.

3. Осуществление государственного земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель всех категорий.

4. Организация землеустройства.

5. Организация и осуществление мониторинга земель.

6. Организация и осуществление прогнозирования и планирования рационального использования земель.

7. Составление совместно с Алтайским отделением ФГУ «Земельная кадастровая палата» ежегодного отчета о состоянии использования земель в районе.

Отдел в соответствии с возложенными на него задачами выполняет следующие функции:

Организует:

1) создание автоматизированной системы и внедрение информационных технологий по ведению государственного кадастра объектов недвижимости,

2) проведение территориального землеустройства,

3) подготовку землеустроительных материалов по определению границ территории, на которой осуществляется местное самоуправление,

4) осуществление технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности,

5) ведение государственного земельного кадастра,

6) информационное обеспечение деятельности по государственному и муниципальному управлению земельными ресурсами, представление в установленном порядке информационных, статистических, аналитических материалов,

7) контроль качества, точности, достоверности передаваемых организациями технической инвентаризации в органы учета сведений,

8) проведение государственной кадастровой оценки земель,

Осуществляет:

- 1) ведение фонда данных государственной кадастровой оценки земель и мониторинга рынков недвижимости,
- 2) участие в проведении природно-сельскохозяйственного районирования земель,
- 3) создание, ведение и обеспечение сохранности государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства,
- 4) мониторинг земель, выявление загрязненных и деградированных земель, подготовку предложений по их консервации или восстановлению,
- 5) участие в проведении экспертизы землеустроительной документации,
- 6) утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства,
- 7) согласование землеустроительной документации,
- 8) государственный земельный контроль,
- 9) удостоверение кадастровых планов.

Отдел составляет совместно с Алтайским отделением ФГУ «Земельная кадастровая палата» ежегодный отчет о состоянии и использовании земель района. Отдел обеспечивает своевременное и полное рассмотрение обращений граждан, принятие по ним решений.

Основной задачей Учреждения является осуществление на территории района исполнительных функций по ведению государственного земельного кадастра.

Во исполнение указанной задачи учреждение осуществляет следующие функции:

- а) государственный кадастровый учет земельных участков, включая постановку на учет вновь образованных земельных участков, учет текущих изменений характеристик земельных участков, снятие с кадастрового учета прекративших существование земельных участков,
- б) государственный кадастровый учет расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества в

части внесения сведений об их наличии в Государственный реестр земель кадастрового района,

в) ведение дежурных кадастровых планов и кадастровых дел,

г) предоставление сведений государственного земельного кадастра правообладателям земельных участков и иным заинтересованным юридическим и физическим лицам в форме кадастровых планов,

д) предоставление обобщающих сведений государственного земельного кадастра органам государственной власти и местного самоуправления,

е) предоставление сведений органам юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, налоговым органам,

ж) хранение документов государственного земельного кадастра.

Для осуществления своей деятельности Учреждение имеет право:

- принимать и проверять комплексность и надлежащее оформление документов, представляемых заинтересованными лицами для проведения государственного кадастрового учета земельных участков,

- принимать решения о проведении, отказе либо приостановлении проведения государственного кадастрового учета земельных участков,

- ставить на учет вновь образованные земельные участки, осуществлять учет текущих изменений границ,

- оформлять, удостоверять документы Государственного реестра земель,

- собирать, обрабатывать и хранить сведения государственного земельного кадастра,

- получать в необходимом объеме информацию от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- выдавать документы по результатам проведения государственного кадастрового учета,

- исправлять технические ошибки, допущенные при ведении государственного земельного кадастра,

- проверять документы о межевании земельных участков и удостоверить выписки из межевых дел.

Кроме того, в крае работает Государственное Унитарное Предприятие «Алтайский земельный центр» (далее ГУП), созданное в соответствии с постановлением главы администрации Алтайского края от 20 сентября 2002 года № 1089 «О создании государственных унитарных предприятий Алтайского края».

ГУП создано в целях удовлетворения общественных потребностей в результатах его деятельности и получения прибыли. Для достижения целей ГУП осуществляет следующие виды деятельности:

- изучение состояния и использования земельного фонда района;
- разработка схем размещения сельскохозяйственного производства;
- проведение кадастровой оценки земель, подготовка материалов для определения ставок земельного налога, ценовое зонирование, участие в ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- проведение комплекса работ по межеванию земель с установлением на местности границ административно-территориальных образований и земельных участков владельцев земли, оформление планов границ земельных участков других документов;
- инвентаризация земель;
- принимает участие при подготовке материалов по закреплению и изменению черты сельских населенных пунктов;
- проведение работ по формированию земельного участка, подготовки проекта границ земельного участка и установлению его границ;
- разработка землеустроительной документации;
- веление банков электронных кадастровых и тематических карт и планов;
- риэлтерская деятельность;
- оценочная деятельность.

3.2. Порядок осуществления государственного кадастрового учета

Государственный кадастровый учет – это специальная регистрация в государственном земельном кадастре объектов кадастрового учета, которая осуществляется путем внесения сведений об объектах в учетные формы и удостоверения их уполномоченным должностным лицом. При этом объектам кадастрового учета присваиваются такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить их из числа других объектов.

Государственный кадастровый учет земельных участков как составная часть процесса земельного кадастра осуществляется посредством внесения необходимой и достаточной (предварительно формализованной) информации в государственную кадастровую книгу.

Процедура государственного кадастрового учета земельных участков включает:

- 1) проверку полноты и правильности формирования кадастрового дела земельного участка;
- 2) присвоение ему уникального кадастрового номера;
- 3) занесение сведений о земельном участке в государственную кадастровую книгу;
- 4) нанесение границ земельного участка на дежурную кадастровую карту;
- 5) заполнение специальной регистрационной карты земельного участка, которая передается в службу государственной регистрации прав на земельный участок (вместе с кадастровым делом) для осуществления процедуры регистрации прав.

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения, разрешенного использования земельных участков.

Государственный кадастровый учет, осуществлявшийся в отдельных субъектах РФ и муниципальных образованиях до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре», является юридически действительным.

Кадастровый учет земельных участков в Алтайском крае осуществляется по следующей методике:

1. Подготовительные работы.
2. Основные работы.

Подготовительные работы заключаются в подготовке информационного массива для освоения информационных технологий и в первоначальной обработке заявки на кадастровые действия.

В процессе подготовки информационного массива для освоения информационных технологий производится:

- 1) проверка кадастрового учета в районе на момент освоения информационных технологий;
- 2) инвентаризация сведений о ранее учтенных земельных участках;
- 3) формирование планов кадастровых кварталов;
- 4) формирование файловых книг кадастровых кварталов.

Первоначальная обработка каждой поступившей заявки предусматривает выполнение следующих операций:

- а) прием и регистрация заявки;
- б) определение последовательности и особенностей выполнения заявки;
- в) составление маршрутного листа;
- г) комплектация «Дела по заявке»;
- д) передача «Дела по заявке» на выполнение последующего технологического процесса.

Основные работы заключаются в выполнении ключевых технологических процессов:

1. Формирование земельного участка как объекта кадастрового учета.

2. Кадастровый учет сформированного земельного участка и других кадастровых действий.

3. Формирование кадастрового дела.

4. Подготовка кадастрового плана земельного участка.

Основные работы кадастрового учета начинаются с формирования земельного участка как объекта кадастрового учета. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков необходимо предоставить, кроме заявок и правоустанавливающих документов также и документы о межевании земельного участка [30].

Документы о межевании, представляемые для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, а также для внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о ранее учтенных земельных участках и (или) сведений о сформированных частях земельных участков оформляются в виде Описаний земельных участков (далее Описание).

Описание представляет собой документ, оформляемый на основании материалов межевания или иной землеустроительной документации о формировании вновь образуемых земельных участков или уточнении сведений о ранее учтенных земельных участках. При оформлении Описаний используется градостроительная и иная документация, содержащая необходимые для государственного кадастрового учета земельных участков сведения.

Для всех земельных участков, образующихся одновременно при разделении (перераспределении) ранее учтенных земельных участков, либо для всех смежных земельных участков, межуемых одновременно с целью уточнения имеющихся сведений государственного земельного кадастра, оформляется одно Описание.

Описание должно содержать сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенном использовании земельных участков, а также описание границ земельных участков и их отдельных частей. Оно состоит из

разделов и подразделов, включаемых в Единый государственный реестр земель при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет либо при внесении изменений в сведения государственного земельного кадастра о ранее учтенных земельных участках. Помимо разделов и подразделов в состав Описания входит титульный лист и приложение, включаемые в кадастровое дело. Состав Описания и содержание его разделов приведены в таблице 1.

Таблица 1

Состав разделов описания земельных участков

Раздел	которых Основное собственности содержание
Чертеж получения земельных участков	Графическое содержит описание земель земельных участков земельных и их частей в объеме, реестра необходимом естественный для внесения этих земельных сведений в государственный реестр сохранения земель правилам кадастрового района положение
Описание границ	земельном Текстовое бланках описание положения на горная местности всех образуемых при участках межевании горлицет участков границ земельный, показанных на Чертеже соответствии земельных непрерывность участков в объеме, податливость необходимом для внесения этих вводился сведения лесной в государственный реестр эффективного

	земельный кадастровый справочник района иерархическую
Сведения о земельных участках одновременно	Описание характеристик земельного участка в объеме, предусмотренном для внесения сведений в государственный мониторинг реестр земель кадастрового обеспечения района сохраняющийся
Приложение	Расчет актуальных предельных (минимальных) основных размеров земельных участков, при регистрации которых они могут быть использованы по выбранному разрешенному использованию без перевода в принципиальное земли отношений иной категории

Следующая операция основных работ кадастрового учета – это кадастровый учет сформированного земельного участка – на уровне муниципального образования представляет собой стандартную процедуру внесения и регистрации сведений об объекте учета в Государственный реестр земель кадастрового района на основании данных, полученных в результате формирования земельного участка как объекта учета:

1. Открытие подраздела Государственного реестра земель кадастрового района для сформированного земельного участка, присвоение земельному участку кадастрового номера.

2. Внесение сведений о земельном участке в формы дежурной кадастровой карты.

3. Внесение сведений о земельном участке в формы Государственного реестра земель кадастрового района.

4. Удостоверение факта постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Формирование кадастрового дела – эта операция основных работ кадастрового учета должна быть выполнена после завершения кадастрового учета земельного участка. В кадастровое дело помещают все документы, на основании которых определяются характеристики объекта учета.

Для предоставления сведений из Государственного земельного кадастра, которые необходимы для любых действий (сделок) с земельными участками, оформляются выписки из Государственного реестра земель кадастрового района в виде кадастрового плана земельного участка (КПЗУ). Этот официальный документ отражает характеристики поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка. Кадастровый план земельного участка необходим для регистрации прав на земельный участок, установлении границ земельного участка при межевании, графического описания вновь образуемых частей земельного участка и др.

Завершается государственный кадастровый учет земельного участка в органе кадастрового учета выдачей кадастрового плана земельного участка заявителю. Учетные формы Государственного реестра земель кадастрового района (Ф.1.1 - Ф.1.9) помещаются в картотеку (файловую книгу кадастрового квартала). «Дело по заявке» закрывается и ликвидируется.

Процесс служебного документооборота включает определение последовательности действий по выполнению заявки, сопровождение выполнения заявки, выдачу результатов выполнения заявки. В органе кадастрового учета должна быть реализована система документооборота, которая охватывает все стадии и процессы кадастрового учета:

а) реализацию единых форм всех видов документов, обеспечивающих прием заявки, ее выполнение, выдачу запрашиваемых сведений, а также порядок ведения этих документов;

- б) регистрацию входящих и исходящих документов;
- в) маршрутизацию кадастровых работ в соответствии с принятой заявкой и принятой технологией;
- г) контроль движения документов на всех стадиях технологического процесса и предоставление информации о состоянии выполняемых работ.

Процедура приостановления или отказа в учетных действиях также относится к вспомогательным процессам технологии ведения ГЗК. Технология ведения ГЗК предусматривает процедуру приостановления и отказа в кадастровых действиях: как в кадастровом учете, так и в предоставлении сведений ГЗК. Проведение этой процедуры возможно только на двух стадиях процесса ведения ГЗК:

- на стадии приема заявки инспектор органов кадастрового учета может приостановить выполнение заявки или отказать в приеме документов в случае их несоответствия нормативным документам;

- на стадии кадастрового формирования может быть установлено, что «местоположение объекта или границы определены неверно», на основании чего инспектор должен отказать в кадастровом учете.

Согласно Федеральному закону «О государственном земельном кадастре» проведение государственного кадастрового учета земельных участков может быть приостановлено не более чем на месяц.

В обратном случае заявителю в письменной форме направляется отказ в проведении государственного кадастрового учета земельного участка. Решение об отказе в проведении государственного кадастрового учета в пятидневный срок направляется заявителям в письменной форме с указанием причин такого отказа. Отказ или уклонение соответствующего органа в проведении государственного кадастрового учета могут быть обжалованы в суде.

Федеральным кадастровым центром «Земля» разработан программный комплекс «Единый государственный реестр земель» (ПК ЕГРЗ), который

предназначен для ведения Государственного реестра земель кадастрового района и выдачи учетных форм.

На основании государственного кадастрового учета заявителю выдается выписка из Единого государственного реестра земель кадастрового района и кадастровая карта (план) объекта учета с отметкой об учете, которые далее предоставляются в учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действуют в течение месяца с момента выдачи.

Государственная регистрация прав на земельные участки и прочно связанное с ним недвижимое имущество является составной частью государственного земельного кадастра. По своей сути это лишь процедура проверки и юридического подтверждения правильности информации в кадастровом деле и внесение соответствующих записей в поземельную регистрационную книгу (государственный реестр). Принципиальное значение этого действия заключается в том, что с момента занесения этих записей в поземельную книгу государство гарантирует субъекту права земельного участка условия пользования земельным участком, которые зафиксированы в правоустанавливающем документе и кадастровом деле (регистр обременений, ограничений, сервитутов).

Процедура государственной регистрации прав на земельный участок и прочно связанное с ним недвижимое имущество включает:

- 1) анализ и юридическую экспертизу правоустанавливающих документов;
- 2) проверку их подлинности и соответствия действующему законодательству;
- 3) запись в поземельную книгу (государственный реестр);
- 4) выписку свидетельства о государственной регистрации права и его факсимильной копии;
- 5) отметку факта регистрации в регистрационной карте земельного участка;

б) передачу кадастрового дела, регистрационной карты, свидетельства о государственной регистрации права и его факсимильной копии в службу государственного кадастрового учета земельных участков.

Служба государственного кадастрового учета полученные документы, кроме свидетельства о государственной регистрации права, которое вручается субъекту права земельного участка, приобщает к кадастровому делу и передает последнее в архив.

На данный момент в районе ведется разрозненный кадастровый учет земельных участков и недвижимости. Поэтому для совершенствования процесса необходимо создать взаимодействующую систему кадастрового учета земельных участков и расположенной на ней недвижимости.

3.3. Кадастровое деление территории района и присвоение объектам учета кадастровых номеров

В целях осуществления государственного кадастрового учета и присвоения кадастровых номеров объектам учета проводится кадастровое деление в соответствии с правилами кадастрового деления территории Российской Федерации и правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных Постановлением правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660.

Кадастровое деление – это деление территории Российской Федерации по принятым правилам на кадастровые единицы и их нумерация для целей ведения Государственного земельного кадастра и присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

Единицами кадастрового деления является обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в структуре кадастрового деления, т.е. кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые блоки, кадастровые массивы, кадастровые кварталы, границы которых признаны,

удостоверены и зарегистрированы уполномоченным органом кадастрового учета.

Порядок деления территории в целях ведения государственного земельного кадастра и присвоения земельным участкам кадастровых номеров определяют Правила кадастрового деления территории Российской Федерации. Вся территория страны, включая территории субъектов, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа.

Кадастровым округом является часть территории, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа.

Государственного реестра земель кадастрового округа является составной частью Единого государственного реестра земель и включает в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Деление кадастрового округа на районы осуществляется в две стадии. На первой стадии приказом закрепляется решение о создании на территории кадастрового округа определенного количества кадастровых районов, утверждаются их наименования, номера в кадастровом округе, а также схема их взаимного расположения. На второй стадии приказами утверждаются описания прохождения границ между кадастровыми районами.

Кадастровым районом является часть территории кадастрового округа, в пределах которой осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Государственный реестр земель кадастрового района является составной частью государственного реестра земель кадастрового округа. Кадастровый район включает в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Акватория внутренних вод и территориального моря может

образовывать самостоятельные кадастровые районы. Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляется приказами, которыми утверждаются:

- схема (или набор отдельных фрагментов схемы) расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района, содержащая их номера в кадастровом районе;
- описание прохождения границ кадастровых кварталов.

Основой для издания приказов о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района является «Проект кадастрового деления». Указанный проект на стадии разработки согласовывался с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству субъекта Российской Федерации, Федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата».

Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта. Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории. В процессе кадастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые номера.

Кадастровое деление территории края выполнялось в соответствии с Техническими условиями по делению кадастрового района на кадастровые кварталы. Оно выполнялось в три этапа.

В процессе подготовительных работ производились:

- 1) подбор плановой основы (масштаб для поселений 1:500, для остальных земель 1:2000 – 1:25000);
- 2) анализ ранее проведенного кадастрового зонирования территории (наличие кадастровых номеров зон, массивов, кварталов и описание прохождения их границ);

3) внесение предложений по укрупнению кварталов и по уточнению прохождения границ ранее сформированных кварталов;

4) внесение предложений по прохождению границ кадастровых кварталов.

Следующим этапом является разработка схемы расположения кадастровых кварталов. Схемы расположения кадастровых кварталов составляется по результатам подготовительных работ. Составление схемы расположения кадастровых кварталов заключается в разработке графического документа, дающего обзорное представление о взаимном положении, форме и относительных размерах кадастровых кварталов.

Комплекс работ по кадастровому делению выполнялся поэтапно для отдельных частей территории кадастрового района. Очередность работ определялась исходя из активности гражданского оборота земельных участков на различных территориях кадастрового района в следующем порядке:

а) территории с оборотом земель высокой активности (земли населенных пунктов и др.),

б) территории с оборотом земель средней активности (земли промышленности и др.),

в) территории с оборотом земель слабой активности (лесной фонд и др.).

В соответствии со схемой кадастрового деления территория края имеет 152 квартала, распределенных по сельским округам. При этом количество кадастровых кварталов земель поселений составляет 68. Это связано с тем, что большая часть территории края занята землями сельскохозяйственного назначения.

После разработки схемы расположения кадастровых кварталов производится описание границ кадастровых кварталов. При этом используются однозначно понимаемые и отображаемые на плановых материалах элементы местности. Описание прохождения границ кадастровых кварталов согласовывается с Федеральным государственным учреждением

«Земельная кадастровая палата» по краю и Западно-Сибирским кадастровым центром «Земля» и утверждается приказом руководителя крайкомзема.

Система кадастрового деления призвана обеспечить присвоение кадастровых номеров земельным участкам, которые позволяют определить их положение с точностью до границ кадастрового квартала [24]. Основными законодательными документами, определяющими правила присвоения кадастрового номера земельному участку, являются: Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 года № 28-ФЗ и Постановление правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 6 сентября 2000 года № 660. Настоящие Правила определяют порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета.

Кадастровый номер – это уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный кадастровый учет земельных участков, и сохраняющийся за ним до тех пор, пока он существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале. Номер земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Присвоение

кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Отдельным сформированным частям земельных участков в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера. Учетным кадастровым номером земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Кадастровый номер земельного участка четырехуровневую иерархическую структуру. Полный кадастровый номер земельного участка записывается в виде:

КНко : КНкр : КНкк : КНзу,

где КНко – кадастровый номер кадастрового округа (края);

КНкр – кадастровый номер кадастрового района (административно-территориального образования в составе субъекта РФ);

КНкк – кадастровый номер кадастрового квартала в кадастровом районе;

КНзу – кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале;

« : » – разделитель составных частей кадастрового номера.

Алтайскому краю присвоен кадастровый номер 23.

Присвоение кадастровых номеров производится с учетом того, что первые две цифры номера кадастрового квартала соответствуют определенным сельским округам.

3.4. Формирование системы документов государственного кадастрового учета в отдельно взятом муниципальном районе

При земельном кадастре ведется специальная документация на русском языке, которая подразделяется на основную, вспомогательную и производную.

Основные документы государственного земельного кадастра подразделяются на:

1. Государственный реестр земель кадастрового района (ГРЗ КР).
2. Дежурные кадастровые карты.
3. Кадастровые дела [25].

Назначение основных документов и их полное и сокращенное наименование приведены в таблице 2.

Таблица 2

Основные документы ГЗК

Полное наименование	Сокращенное наименование	Основное назначение
Единый государственный реестр земель	ЕГРЗ	Проведение государственного кадастрового учета земельных участков
Дежурная кадастровая карта (план)	ДКК	Документирование актуальных сведений о границах земельных участков, учтенных в ГРЗКР
Кадастровое дело	КД	Организация архивного хранения совокупности документов, на основании которых проводится государственный кадастровый учет, и формируются сведения в ГРЗ КР и ДКК

Документы ЕГРЗ ведутся на бланках стандартных форм, называемых учетными формами. Каждому документу ЕГРЗ соответствует своя учетная форма. Для хранения документов ЕГРЗ используется картотечный принцип, при котором в качестве картотечных ящиков используются файловые книги, в которых по порядку кадастровых номеров размещаются файловые папки (карточки) с документами ЕГРЗ.

Файловые книги заводятся на одного или нескольких кадастровых кварталов и для отдельных видов территориальных зон или нескольких видов. Файловые книги идентифицируются: для подраздела «Земельные участки» - номерами кадастровых кварталов, для подраздела

«Территориальные зоны» - кадастровыми номерами видов территориальных зон.

По мере выполнения операций учета, файловые папки с вновь заполненными и скомплектованными документами помещаются в файловую книгу на место в соответствии с их кадастровым номером.

Дежурная кадастровая карта (план) (ДКК) кадастрового района представляют собой сложный документ, который воспроизводит в графической и текстовой форме сведения о местоположении и границах земельных участков, полученные в процессе государственного кадастрового учета на территории кадастрового района. Дежурная кадастровая карта кадастрового района состоит из форм ДКК, которые ведутся на бланках установленного образца.

Журнал учета кадастровых номеров представляет собой простой документ, в котором производится учет кадастровых номеров, присвоенных земельным участкам. Присвоение кадастровых номеров земельным участкам осуществляется в процессе их кадастрового учета. Сведения журнала кадастровых номеров группируются по кадастровым кварталам внутри кадастрового района.

Кадастровое дело представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета.

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный реестр земель кадастрового района.

Кадастровое дело открывается на каждый земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. В дело помещаются все документы, на основании которых в учетные формы ГРЗ КР занесены сведения о земельных участках, а также копии документов, подготовленных по заявкам о выдаче информации.

Кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером земельного участка.



Рис. 5. Состав документов ГЗК

При ликвидации земельного участка или при отказе в регистрации прав на него кадастровое дело закрывается.

Вспомогательные документы государственного земельного кадастра подразделяются на:

1. Книги учета документов.
2. Книга учета выданных сведений.
3. Каталоги координат опорной межевой сети.

Книги учета входящих документов используются для регистрации входящих документов, являющихся основанием для:

- 1) проведения государственного кадастрового учета;
- 2) внесения изменений в сведения государственного земельного кадастра;

3) подготовки выписок из государственного земельного кадастра и другой производной информации.

В кадастровом районе ведутся следующие книги учета:

а) книга регистрации заявок на кадастровый учет земельных участков (пример заполнения книги регистрации заявок);

б) книга учета поступивших выписок из ЕГРП (справок о правах).

Книги учета документов ведутся на бланках установленной формы.

Книга учета выданных сведений используется для регистрации исходящих документов, выдаваемых заявителям в соответствии с их заявками, а также предоставляемых другим организациям кадастрового района или округа по установленному регламенту.

Каталоги координат опорной межевой сети представляют собой документ, включающий описание местоположения пунктов опорной межевой сети, значения их координат и способы их определения. Каталоги координат опорной межевой сети также ведутся на бланках установленной формы.

Производные документы государственного земельного кадастра подразделяются на:

1. Кадастровые планы земельных участков (выписки) в объеме, соответствующем характеру запрашиваемых сведений.

2. Справки в налоговую инспекцию, выдаваемые по согласованному регламенту.

3. Перечень земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

4. Статистические отчеты.

5. Производные кадастровые карты (планы).

6. Другие справочные и аналитические документы.

Кадастровый план земельного участка (КПЗУ) представляет собой единый документ, состоящий из разделов, предназначенных для отражения

определенных групп характеристик поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка.

Количество разделов КПЗУ определяется объемом и характером запрашиваемых сведений (наличие раздела В.1 обязательно). Кадастровый план земельного участка, предназначенный для предоставления сведений, необходимых для установления границ земельного участка в натуре или для проведения работ по составлению графических описаний отдельных вновь образуемых границ земельных участков включает все разделы (В.1 – В.6). Кадастровый план, предназначенный для предъявления в учреждение юстиции по регистрации прав, включает разделы В.1 – В.2, а также разделы В.3, В.4 при наличии соответствующих сведений в государственном земельном кадастре.

Изготовление КПЗУ осуществляется комбинированным способом. Количество изготавливаемых экземпляров КПЗУ определяется заявителем в равнина заявлении осуществляет о предоставлении сведений.

документы Подраздел территориальной зоны реестра включает отказ сведения о местоположении района и площади территориальной регистрации зоны пастбища, основаниях прекращения, кварталов правовом режиме и т.п.

Сведения о состоянии и о Справке в налоговую инспекцию представляют собой документы следующих видов:

- справки о кадастровом учете земельного участка – документ, состоящий из совокупности форм, заполненных на бланках установленного образца, состав и содержание которых определяются требованиями налогового законодательства;

- список налогоплательщиков кадастрового района – документ, выполненный на формах установленного образца, содержащий краткие сведения о земельных участках в кадастровом районе и их правообладателях;

- справки по запросам – документы не установленной формы, подготавливаемые по внерегламентным запросам налоговых органов.



Рис. 6. Состав и структура государственного реестра земель кадастрового района

Перечень земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований представляют собой документы установленной формы, в которые в определенном порядке вносятся сведения обо всех земельных участках, являющихся, соответственно, собственностью Российской Федерации субъекта Российской Федерации и муниципального образования.

Статистические отчеты представляют собой документы, формируемые в установленном порядке на основании сведений государственного земельного

кадастра по всему кадастровому району. Статистические отчеты формируются на бланках установленного образца.

Производные кадастровые карты (планы) представляют собой карты (планы), составляемые на основании информации государственного земельного кадастра по отдельным запросам.

3.5. Экономическая (кадастровая) оценка земельного участка района

Оценка земли, как составная часть земельного кадастра обеспечивает решение одной из важнейших проблем – учет и соизмерение зональных экономических и природных различий в стране. Успешное решение многих государственных, отраслевых, региональных и внутрихозяйственных задач невозможно без изучения качества земли и формирования ее сравнительной оценки.

В системе оценки земли, большое значение имеет экономическая (кадастровая) оценка земли. В современных условиях земельно-оценочных работ экономическая стоимостная оценка земли получила название кадастровой оценки в связи с внесением ее результатов в государственный земельный кадастр.

Государственную оценку земель сельскохозяйственного назначения проведен на основе капитализации расчетного рентного дохода.

При этом расчетный рентный доход представляет собой сумму дифференциальной земельной ренты и абсолютного рентного дохода.

В соответствии с постановлением Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 года на территории РФ предусмотрено проведение государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий для налогообложения и иных целей, установленных законодательством.

Следует отметить, что государственная кадастровая оценка земель проводится в централизованном порядке Федеральным государственным

унитарным предприятием «Земля»). В настоящее время проведена кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий по всем областям, краям и административным районам. Оценка проведена так же и по районам края на основе нормативов, доведенных Росземкадастром. В результате проведенных работ средняя кадастровая стоимость 1 гектара сельскохозяйственных угодий по краю с учетом индексации в 2017 году составляет 82 764 рубля и является средней по стране.

Естественной основой при проведении кадастровой оценки земли послужила бонитировка почв, устанавливающая их относительную пригодность для возделывания сельскохозяйственных культур по основным факторам естественного плодородия. В этой связи расчеты оказывают, что между бонитировкой почв земельных участков и их кадастровой стоимостью существует тесная зависимость. Это дает основание рассчитать кадастровую стоимость отдельного земельного участка, если в централизованном порядке он не оценен, используя материалы бонитировки почв и материалы кадастровой оценки земель в конкретном районе.

Зная бонитировочный балл конкретного земельного участка по плодородию можно рассчитать коэффициент сравнительного достоинства земли по следующей формуле:

$$K_{с.д.} = B_{уч.пр.с.} / B_{р.пр.с.}$$

где $K_{с.д.}$ – коэффициент сравнительного достоинства;

$B_{уч.пр.с.}$ – почвенный балл по природным свойствам конкретного земельного участка;

$B_{р.пр.с.}$ – почвенный балл по свойствам почв по району.

Так, если в Бийском районе балл бонитета составляет 62, а по земельному участку АКХ «Бийское» - 68, то коэффициент сравнительного достоинства составляет 1, 096 (68:62). Кадастровая стоимость 1 гектара сельскохозяйственных угодий в Бийском районе, с учетом индексации 2017 года, составляет 79 864 рубля.

Исходя, из коэффициента сравнительного достоинства земли можно рассчитать примерную кадастровую стоимость 1 гектара сельхозугодий по конкретному земельному участку по формуле:

$$K_{c.z.y.} = K_{c.p.} \cdot K_{c.d.} \quad (4.3)$$

где $K_{c.z.y.}$ – кадастровая стоимость 1 га. земельного участка, руб.;

$K_{c.p.}$ - кадастровая стоимость 1 га. сельхозугодий района, руб.;

Исходя из данной формулы кадастровая стоимость 1 га. земельного участка АКХ «Бийское» составляет 87 530 руб. (79 864 1, 096)., то есть экономическая (кадастровая) стоимость данного участка превышает краевую и районную стоимость благодаря высокому уровню плодородия почв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В России завершен первый этап земельных преобразований. Произошли принципиальные, глубинные изменения в формах собственности на землю. Ликвидирована монополия государственной собственности на землю. Введена плата за пользование землей. Формируются основы земельного рынка и его инфраструктуры. Все это требует принципиально новых методов государственного управления, способных обеспечить функционирование рыночных механизмов в сфере земельных отношений. В этих условиях резко возрастает роль государственного земельного кадастра как единой многоцелевой информационной системы, направленной на обеспечение органов управления всех уровней о состоянии земельного фонда в Российской Федерации, а также на удовлетворение информационного спроса на рынке недвижимости.

Особое значение в ведении государственного земельного кадастра имеет государственный кадастровый учет земельных участков, при выполнении которого осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр земель об объектах кадастрового учета, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки, признать факт его существования государством.

Дипломный проект содержит основные разделы, характеризующие государственный земельный кадастр порядок ведения государственного кадастрового учета земельных участков на примере Алтайского края.

В теоретической части проекта сформулированы основные понятия земельного кадастра, его задачи и содержание, а также особое положение

земельного кадастра в ряду кадастров природных ресурсов и его народнохозяйственное значение.

Объектом земельного кадастра на уровне рассматриваемого Алтайского края является земельный фонд района независимо от форм собственности на земельные участки и характера их использования. В этой связи в дипломном проекте представлена характеристика земельного фонда района, распределение его по категориям, угодьям, формам собственности, а также изложены основные задачи и функции органов, осуществляющих управление земельными ресурсами района.

Изложение научно-методических основ кадастра составили в дипломном проекте необходимую теоретическую и методическую основу для решения конкретных вопросов технологии ведения земельного кадастра на муниципальном уровне, определили порядок ведения государственного кадастрового учета. В системе проведения государственного кадастрового учета важное место занимает кадастровое деление территории района и присвоение кадастровых номеров земельным участкам.

Особое место в структуре государственного кадастрового учета занимает единая система технологической документации земельного кадастра. При этом основными документами земельного кадастра, представленными в дипломном проекте, являются Единый государственный реестр земель, составной частью которого выступает государственный реестр земель кадастрового района, дежурная кадастровая карта и кадастровые дела.

Таким образом, теоретическая и методическая части дипломного проекта отдельные вопросы технологии ведения государственного кадастрового учета, его документация дают полное представление о ведении государственного земельного кадастра на территории Алтайского края и осуществлении государственного кадастрового учета в современных условиях.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в теоретической и практической части выпускной квалификационной работы

рассматриваются вопросы технологии ведения государственного кадастрового учета, дающие полное представление о ведении государственного земельного кадастра на территории Алтайского края.

Тем самым, создается необходимая ясность в распоряжении земельными участками, повышается инвестиционная привлекательность земли по сравнению с иными вариантами инвестирования, снижаются издержки при проведении сделок с земельными участками, что делает земельный рынок более мобильным.

Органы власти посредством создания государственного земельного кадастра упорядочивают отношения по поводу использования недвижимости, получают необходимую информацию о тенденциях в поведении пользователей недвижимостью, тенденциях развития рынка земли и иной недвижимости, что дает им возможность принимать управленческие решения, корректировать их, а при необходимости изменять свою политику коренным образом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Алпатов, А.А.* Земельная реформа в новой России [Текст]: научное издание / А.А. Алпатов. - М.: АКДИ «Экономика и жизнь», 2015. – 336 с.
2. *Бабенко, В.А.* Государственный земельный кадастр [Текст] / В.А. Бабенко, В.В. Тарманов, Г.К. Осипов. – СПб.: Питер, 2013. – 320 с.
3. *Башоров, В.А.* Совершенствование механизма управления земельными ресурсами [Текст] / В.А. Башоров // Земельный вестник России. – 2013. – №1.- С. 1-5.
4. *Бухалков, М.И.* Организация и нормирование труда [Текст]: учебник / М.И. Бухалков. - 3-е изд., испр. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2012. - 424 с.
5. *Варламов, А.А.* Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра [Текст] / А.А. Варламов. – М.: Колос, 2013 – 833 с.
6. *Варламов, А.А.* Научные основы земельного кадастра [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов, В.А. Гавриленко, С.А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010. – 104 с.
7. *Варламов, А.А.* Земельный кадастр [Текст]: учебник / А.А. Варламов. - М.: Колос. - Т. 1. - 2013. - 384 с.
8. Ведение государственного земельного кадастра средствами ПК ЕГРЗ-Т [Текст]: учебник / Под ред. Г.Д. Высокинской; - Филиал ФГУП «ФКЦ «Земля» по ЮФО, 2015. – 435 с.
9. *Волков, С.Н.* Землеустройство. - Т.7. -Землеустройство за рубежом [Текст] / С.Н. Волков. - М.: Колос, 2015. - 406 с.
10. *Дубенок, Н.Н.* Землеустройство с основами геодезии [Текст]: учебник / Н.Н. Дубенок, А. С. Шуляк; под ред. Б. Б. Шумакова. - М.: КолосС, 2014. - 320 с.
11. Земельный кадастр. Теория, методика, практика [Текст] / Под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2010. – 568 с.

12. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]. – М., Астрель, 2016. – 241 с.
13. *Комов, И.В.* Земельные отношения и земельная реформа в России [Текст] / И.В. Комов // Земля России. – 2013. - С 1-7.
14. Конституция Российской Федерации [Текст]. – С.-Пб., Питер, 2013. – 64 с.
15. *Коротеева, Л.И.* Земельно-кадастровые работы. Технология и организация [Текст]: учебное пособие / Л.И. Коротеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - Ростов н/Д : Феникс, 2015. - 160 с.
16. *Неумывакин, Ю.К.* Земельно-кадастровые геодезические работы [Текст]: учебник / Ю.К. Неумывакин, М.И. Перский. - М. : КолосС, 2016. - 184 с.
17. Определение категорий зданий и помещений по пожаровзрывоопасности [Текст]: методические указания к практической работе – Ростов н/Д: РИЦ РГСУ, 2012. – 58 с.
18. Организационно-хозяйственные аспекты использования и оценки земель [Текст] / Под ред. А.С. Чешева. – Ростов н/Д, СКНЦ ВШ, 2012. – 192 с.
19. Организация кадастрового учета земель в России [Текст]: справочное пособие. - Федеральная служба земельного кадастра России, 2012. - 300 с.
20. Охрана окружающей среды в строительстве [Текст]: учеб. для студ. вузов / В.П. Журавлев, Н.С. Серпокрылов, С.Л. Пушенко. – М.: АСВ, 2015. – 328 с.
21. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.2000г. «Вопросы Федеральной службы земельного кадастра России».
22. Постановление Правительства Российской Федерации от 6.09.2010г. «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам».

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 2.12.2010г. «Об утверждении правил представления сведений государственного земельного кадастра».

24. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.01.2001г. «Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России».

25. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 14.05.2011г. «О кадастровом делении территории Российской Федерации».

26. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 15.06.2011г. «Об утверждении документов государственного земельного кадастра».

27. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 15.06.2001г. «Порядок ведения государственного реестра земель района».

28. *Сулин, М.А.* Землеустройство [Текст]: учебное пособие / М.А. Сулин. - СПб. и др.: Лань, 2015. - 447 с.

29. Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 гг.)».

30. Федеральный закон от 2.02.2000 г. «О государственном земельном кадастре».

31. Федеральный закон № 7-ФЗ от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей природной среды».

32. Федеральный закон № 181-ФЗ от 17.07.1999 г. «Об основах охраны труда в Российской Федерации».

33. *Чешев, А.С.* Земельный кадастр [Текст]: учебник для вузов / А.С. Чешев, И.П. Фесенко. – М.: Приор, 2010. – 368 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Структура земельно-кадастровых органов



Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из ГЗК)

Формы, содержащие общие сведения о земельном участке, в том числе, оценочно-экономические, количественные и качественные характеристики.

Формы, содержащие чертеж границ земельного участка и/или его частей.

Формы, содержащие описание границ земельного участка и/или его частей.

Состав Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из ГЗК)

Состав и структура вспомогательных документов ГЗК в кадастровом районе

