

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт медицины, экологии и физической культуры
Экологический факультет
Кафедра лесного хозяйства

Г. А. Сатаров

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ЗЕМЕЛЬНЫЙ И ЛЕСНОЙ КАДАСТР

Учебно-методическое пособие для студентов, обучающихся по направлению
подготовки 35.03.01. «Лесное дело» уровень бакалавриата

Ульяновск 2016

УДК 332.2/7(075.8)
ББК 65.32- 5я73
С 349

*Печатается по решению Ученого совета
Института медицины, экологии и физической культуры
Ульяновского государственного университета
(протокол № 4/174 от 16.12.2015)*

Рецензент - начальник отдела охраны и защиты леса, лесовосстановления и агротехнических мероприятий Министерства сельского, лесного хозяйства и природных ресурсов Ульяновской области *Рязанов Р. И.*

Сатаров Г.А.

С 349. Землеустройство, земельный и лесной кадастр.

Учебно-методическое пособие для студентов экологического факультета Ульяновского государственного университета, обучающихся по направлению подготовки 35.03.01. «Лесное дело» уровень бакалавриата / Г.А. Сатаров. - Ульяновск: УлГУ, 2016. - 67 с.

Учебно-методическое пособие предназначено для получения более глубоких знаний студентами по дисциплине «Землеустройство, земельный и лесной кадастр». Рассматриваются правовые, научно-технические и технологические основы решения вопросов, связанных с земельными отношениями и развитием территорий. Дается представление о земле и недвижимости, учёте земель, землеустройстве, земельном и лесном кадастре. Изложенная в учебно-методическом пособии информация включена в фонд оценочных средств по данной дисциплине и может быть использована для повышения уровня знаний по дисциплине «Землеустройство, земельный и лесной кадастр» на очном и заочном отделениях экологического факультета.

УДК 332.2/7(075.8)
ББК 65.32- 5я73

© Сатаров Г.А., 2016

© Ульяновский государственный университет, 2016

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Целью освоения дисциплины «Землеустройство земельный и лесной кадастр» является формирование соответствующих умений и навыков в области землеустройства: эффективного использования земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения, методических основ и общей теории землеустройства, применения различных природоохранных мероприятий для использования земель различных форм организации производства, технологий производства сельскохозяйственных культур. Для подготовки бакалавров очной формы обучения направления 35.03.01 «Лесное дело» предусмотрен объем изучения дисциплины «Землеустройство земельный и лесной кадастр» на 4 курсе в 1 семестре, который составляет 72 часа, из них 18 часов лекций, 18 часов лабораторных работ и 36 часов на внеаудиторную самостоятельную работу студентов.

При изучении дисциплины «Землеустройство, земельный и лесной кадастр» у студентов формируются следующие компетенции:

- владение культурой мышления, способность к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей её достижения (ОК-1);
- стремление к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства (ОК-6);
- осознание социальной значимости своей будущей профессии, обладание высокой мотивации к выполнению профессиональной деятельности (ОК-8);
- способность ориентироваться в основах экономической теории, особенностях рыночной экономики, самостоятельно вести поиск работы на рынке труда (ОК- 9);
- способность использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач, способность анализировать социально значимые проблемы и процессы (ОК-10);
- способность распознавать основные типы и разновидности почв, обосновать направления их использования и приемы воспроизводства плодородия (ПК-5).

Итоговый контроль по данному курсу предусмотрен в форме зачета, который определяется активностью работы на лекциях и при выполнении лабораторных работ, а также зависит от посещаемости занятий.

ВВЕДЕНИЕ

Необходимым инструментом развития территорий является землеустройство. Это совокупность разнообразных социально-экономических процессов, которые в комплексе обеспечивают целенаправленную организацию и самой территории, и связанных с землёй средств производства. Содержание землеустройства зависит от степени развития производительных сил и производственных отношений общества.

В современных условиях развития научно-технического прогресса происходят большие изменения во взаимосвязях между различными сферами общественного производства, прежде всего, между промышленностью и сельским хозяйством. Организующим звеном системы, размещения составных частей данных отраслей экономики является землеустройство.

Землеустройство как социально-экономическая наука изучает объективные закономерности функционирования земли и средств производства, неразрывно связанных с землей, с целью повышения уровня эффективности производства путем создания организационно-территориальных условий для рационального использования земли и размещения объектов хозяйствования.

Необходимым элементом проведения земельной реформы является создание и ведение государственного земельного кадастра. Под термином «кадастр» обычно понимается систематизированный свод, перечень, реестр основных сведений об экономически значимых ресурсах страны, государства, имеющий официальный статус. Кадастры содержат данные о местоположении учитываемых ресурсов и объектов, их величине, качественных характеристиках и стоимостной оценке. Кадастр – основной источник информации для управления недвижимостью и регулирования её использования. Наиболее известны земельный кадастр, а также водный и лесной кадастры.

Большое внимание уделялось государственному земельному кадастру в Федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы», согласно которой земельный кадастр велся для планирования рационального использования земельных ресурсов, установления всех видов платежей на землю и налогообложения земли и недвижимости.

Важным вопросом ведения государственного учета лесов является их оценка с использованием лесного кадастра, которая дает возможность объективно сопоставлять результаты хозяйственной деятельности отдельных лесхозов, позволяет сопоставить планирование заготовок древесины с фактическими ее объемами. Сведения государственного лесного кадастра используются в управлении лесным хозяйством для организации рационального использования лесов, их воспроизводства, охраны и защиты. Лесной кадастр предусматривает также систематический контроль за количественными и качественными изменениями лесного фонда, перевода лесных земель в нелесные, определения платежей за использование лесных ресурсов, обеспечения информацией о лесном фонде органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ.

Лабораторная работа №1.

Раздел 1. Основные понятия: землеустройство, земельный и лесной кадастр.

Тема 1. Землеустройство и организация территории предприятия.

(форма проведения занятий – в малых группах).

Цель работы: Изучить основы землеустройства и организации территории предприятия лесного хозяйства.

Содержание: Дать определение землеустройства и его содержание.

Рассмотреть вопросы кадастрового деления территории РФ, района на кадастровые кварталы.

Изучить структуру кадастрового номера земельного участка и порядок проведения государственной регистрации.

Результат работы: В процессе изучения студент должен освоить принципы кадастрового деления района на кадастровые кварталы, структуру кадастрового номера земельного участка и порядок проведения государственной регистрации.

Вопросы к теме:

1. Порядок деления кадастрового района на кадастровые кварталы. План участка.
2. Структура кадастрового номера земельного участка.
3. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Основы землеустройства.

Термин «Землеустройство» появился в период проведения Столыпинской аграрной реформы в начале XX столетия. Появление этого термина позволило уточнить смысл мероприятий, входящих в понятие «землеустройство», а также избавиться от таких, используемых ранее определений, как «землемерие», «поземельное устройство». Целью Столыпинской реформы явилось установление капиталистических отношений на селе. При этом впервые в России решалась задача рационального устройства земли, то есть обеспечение такой организации территории землепользования хозяйства, которая позволила бы получать прибыль от производства сельскохозяйственной продукции. Появляется термин – внутрихозяйственное землеустройство.

Внутрихозяйственное землеустройство связано организацией исключительно земель сельскохозяйственного назначения и выражается в организации и устройстве сельскохозяйственных угодий хозяйства. Особое значение, новый смысл и содержание получает землеустройство в настоящее время. Современное землеустройство в широком смысле слова включает в себя социально-экономические и организационно-технологические процессы, направленные на организацию и развитие определенной территории. Содержание землеустройства зависит от степени развития производительных сил и производственных отношений общества и в оптимальном варианте должно основываться на следующих основных принципах:

- приоритет природоохранных задач для минимизации конфликта между быстрым развитием производительных сил и жёсткой ограниченностью природных ресурсов;
- максимальный учёт природно-ландшафтных, эколого-хозяйственных и агроэкологических свойств территории при организации в её пределах землевладения и землепользования, носящих адаптивный характер;
- приоритет природоохранного и сельскохозяйственного землепользования при перераспределении земель;
- строгое соблюдение норм законодательства различных отраслей в области правового регулирования землевладения и землепользования;
- комплексный характер организации территории и производства;

-эколого-экономическая и социальная эффективность организации территории;
-обеспечение стабильности землевладения и землепользования;
-максимальное сочетание интересов общества в целом, отдельных отраслей, землевладельцев и землепользователей [3].

В соответствии с ФЗ «О землеустройстве» под землеустройством понимается: *Система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.*[4].

Ключевой задачей современного российского землеустройства является описание местоположения и установление на местности границ объектов землеустройства. Объектами землеустройства признаются территории субъектов РФ, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон. Важно подчеркнуть, что земельный участок современным земельным законодательством к объектам землеустройства не отнесён, являясь объектом кадастрового учёта. Землеустройство проводится на основании решений государственной власти РФ, её субъектов и органов местного самоуправления, судебных решений и договоров о проведении землеустройства [6].

Содержание землеустройства заключается в следующих мероприятиях:

- изучение состояния земель в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии на основе почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель и проведения инвентаризации земель;
- планирование рационального использования земель и их охраны;
- описание местоположения и установления на месте границ объектов землеустройства;
- внутрихозяйственное землеустройство.

Почвенные, геоботанические обследования проводятся с целью получения информации о состоянии земель, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям. Эта группа землеустроительных мероприятий тесно связана с осуществлением мониторинга земель и проведением мониторинговых наблюдений, в результате которых также формируется информация о состоянии земель. Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны. Для этого разрабатываются предложения о рациональном использовании земель, также об их природном и сельскохозяйственном районировании земель.

Описание местоположения и установление на местности границ объектов землеустройства осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о соответствующих объектах землеустройства и выполняется по координатам характерных точек таких границ[1].

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;

- разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий. Информационной основой для выполнения комплекса землеустроительных мероприятий являются материалы геодезических, аэрофотогеодезических и картографических работ [2]. Обработка указанных материалов происходит при помощи геоинформационных технологий (ГИС). Получаемые в результате проведения землеустройства документы, называемые землеустроительной документацией, подлежат государственной экспертизе, осуществляемой в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

Землеустройство способствует наведению порядка в использовании земли, оно создает территориальную основу для осуществления комплекса организационно-экономических, агротехнических и мелиоративных мероприятий по повышению плодородия почвы, наиболее эффективному использованию земли и высокопроизводительной сельскохозяйственной техники, рациональной организации производства сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности.

Территориальное землеустройство, включающее образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, а также их межевание. Территориальное землеустройство проводится при изменении границ землевладений и землепользования, предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам, изъятии, купле-продаже и других сделках с земельными участками, а также в иных случаях перераспределения земель.

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ землевладений, землепользования, земельных участков, муниципальных и других административно - территориальных образований.

2. Кадастровое деление территории РФ на округа, районы, кварталы.

Под кадастровым делением понимается закрепление прохождения границ кадастровых районов и кадастровых кварталов, осуществляемое компетентным органом в установленном порядке оформления. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неповторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер (кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Присвоенный объекту недвижимости кадастровый номер однозначно идентифицирует его в различных самостоятельных системах и является ключом при поиске информации, характеризующей данный объект, в различных системах.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на единицы кадастрового деления:

кадастровые округа;

кадастровые районы;

кадастровые кварталы.

Территория РФ в целях ведения государственного кадастра недвижимости разделена на единицы кадастрового деления (в соответствии с Приказом Росземкадастра от 14.05.2001 № 11/89 "О кадастровом делении территории Российской Федерации"). Согласно Правилам кадастрового деления территории РФ вся территория РФ, включая территории субъектов РФ, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа. Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы.

В свою очередь, территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Кадастровые единицы — обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в структуре кадастрового деления (кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые блоки, кадастровые массивы, кадастровые кварталы), границы которых признаны, удостоверены и зарегистрированы уполномоченным органом кадастрового учета.

Кадастровый округ— это территория субъекта РФ в административных границах. Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы.

Кадастровый район— это территория административно-территориальной единицы субъекта РФ. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал — кадастровая единица низшего уровня кадастрового деления территории кадастрового района, сформированная для однозначного определения местоположения земельного участка и присвоения ему кадастрового номера. Граница кадастрового квартала представляет собой замкнутый контур. На кадастровый квартал открывается самостоятельный раздел Государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта.

В процессе кадастрового деления кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые блоки и кадастровые массивы.

Кадастровый блок— это часть территории кадастрового района, состоящая из совокупности кадастровых массивов и кадастровых кварталов.

Кадастровый массив— это часть территории кадастрового района, кадастрового блока, представляющая собой совокупность кадастровых кварталов.

При установлении или в исключительных случаях при изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета. Кадастровое деление территории кадастрового округа на кадастровые районы и кадастровые кварталы осуществляет органы кадастрового учёта на основании разрабатываемых проектов кадастрового деления соответствующих территорий.

Деление кадастрового округа на кадастровые 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 так же схема их взаимного расположения. При издании приказа целесообразно сохранить для создаваемых кадастровых районов, ранее установленную нумерацию соответствующих административно-территориальных единиц.

На второй стадии приказами утверждаются описания прохождения границ между кадастровыми районами.

На территории Российской Федерации в соответствии с утвержденной схемой расположения кадастровых округов и перечнем наименований и номеров кадастровых округов созданы 82 кадастровых округов. Например: № 50 — «Московский областной», № 73 – «Ульяновской областной», № 77 — «Московский городской».

Для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, состоящих из нескольких обособленных участков, представляющих собой единое землепользование, расположенное в нескольких кадастровых округах, дополнительно создан условный кадастровый округ, граница которого проходит по государственной границе Российской Федерации. Ему присвоены наименование «Общероссийский» и кадастровый номер «00».

Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы.

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. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы.

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.

Функции кадастровых кварталов:

- Обеспечить присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным в границах кадастрового квартала
- Локализовать место поиска объектов недвижимости и определять их местоположение с точностью до границ кадастрового квартала
- Обеспечить возможность формирования земельных участков государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами

В качестве кадастрового квартала может быть представлен городской квартал или совокупность мелких кварталов, городской парк, промышленная зона, земли лесных и сельхозпредприятия и т.п.

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляется приказами, которыми утверждаются:

- схема, расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района, содержащая их номера в кадастровом районе;
- описания прохождения границ кадастровых кварталов.

Рекомендуется кадастровое деление территории кадастрового района на кварталы осуществлять в две стадии:

на первой стадии приказом утверждается только схема расположения кадастровых кварталов;

на второй стадии составляются и утверждаются описания прохождения их границ.

Основой для издания приказов о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района является Проект кадастрового деления. Проект должен содержать:

- анализ ранее проведенного кадастрового зонирования территории и предложения по уточнению (изменению) прохождения границ сформированных кадастровых кварталов;
- предложения по прохождению границ кадастровых кварталов, формируемых из территорий, на которых ранее не проводилось кадастровое зонирование.

Для описания границ кадастровых кварталов используются однозначно понимаемые и отражаемые на плановых материалах элементы местности. К таким элементам местности необходимо относить:

- крупные природные линейные объекты (живые урочища);
- просеки в лесу;
- созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода: железные и автомобильные дороги; наземные трубопроводы и т. д.;
- закрепленные на местности границы населенных пунктов;
- объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории:
- улицы, проезды общего пользования и т. д.

В качестве базисов могут использоваться и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения либо под строительство которых в установленном порядке осуществлен отвод земельных участков.

Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если:

-существующие в границах кадастрового квартала земельные участки однородны по размерам и конфигурации;

-общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц

Как правило, кадастровый квартал включает в себя небольшие населенные пункты, кварталы городской, поселковой или иной застройки, а также иные территории, ограниченные однозначно понимаемыми на местности природными и искусственными объектами, отображаемыми на плановых материалах.

Для кадастровых районов, имеющих общее количество кадастровых кварталов более 500, рекомендуется выполнять в составе «Проекта кадастрового деления» объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т.п.).

За основу такого объединения необходимо принимать планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение отдельных ее фрагментов.

Кадастровый массив— совокупность кадастровых кварталов, образующая планировочно-обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами.

Номер участка в кадастровом квартале представляет собой порядковый номер записи о земельном участке в журнале учета кадастровых номеров.

Таким образом, **кадастровый номер земельного участка имеет следующий вид:**

А:Б:В:Г

А — 2-х разрядный номер кадастрового округа;

Б — 2-х разрядный номер кадастрового района;

В — 6-ми разрядный номер кадастрового квартала;

Г — номер земельного участка в кадастровом квартале.

: — разделитель составных частей кадастрового номера земельного участка.

Кадастровый номер земельного участка может записываться как с указанием, так и без указания ведущих нулей, например: кадастровый номер 29:05:12345:00004 равнозначен кадастровому номеру 29:05:12345:4

Учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района. Учетные кадастровые номера присваиваются отдельным сформированным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения), занятым иными объектами недвижимого имущества и т.п.) в процессе государственного кадастрового учета.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о кадастровом делении территории Российской Федерации:

1. Номера единиц кадастрового деления;
2. Наименования кадастровых округов, кадастровых районов;
3. Описания местоположения границ единиц кадастрового деления;
4. Реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации.

В соответствии с п. 15 Приказа Минюста РФ от 20.02.2008 N35 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" запись о кадастровом делении территории кадастрового округа в реестре имеет следующую структуру:

- номера кадастровых районов, входящих в состав кадастрового округа;
- номера кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
- наименования кадастровых районов;

- описание местоположения границ единиц кадастрового деления:

- список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;
- текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;
- реквизиты приказов органа кадастрового учета о кадастровом делении территории кадастрового округа.

Расположение земельного участка в границах нескольких кадастровых кварталов или кадастровых районов не является основанием для приостановления или отказа в осуществлении его государственного кадастрового учета.

Схема кадастрового деления территории муниципального образования — чертеж территории муниципального образования, условно отображающий местоположение и нумерацию кадастровых единиц, обеспечивающий формирование и присвоение кадастровых номеров земельным участкам

Кадастровый номер земельного участка — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему органом кадастрового учета и сохраняется за ним (участком), пока он существует как объект кадастрового учета.

Кадастровое деление территории муниципального образования выполняется путем формирования кадастровых кварталов.

При этом должны быть учтены следующие требования:

- вся территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы;
- вся территория муниципального образования должна быть полностью покрыта кадастровыми кварталами без разрывов и наложений;
- кадастровые кварталы могут объединяться в кадастровые массивы и кадастровые блоки;
- все кадастровые единицы должны иметь замкнутые границы;
- все кадастровые единицы должны быть пронумерованы;
- границы кадастровых кварталов не должны пересекаться;
- земельный участок должен располагаться только в одном квартале;
- границы кадастровых кварталов должны однозначно опознаваться на местности. Их целесообразно проводить по естественным и искусственным линейным объектам;
- желательно, чтобы границы кадастровых единиц совпадали с границами административно-территориального деления.

Структура кадастровых номеров земельных участков определена в документе «Классификатор кадастрового номера земельного участка», который введен приказом № 84 от 22.11.1999 г. Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике (сейчас Федеральная служба земельного кадастра).

Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале. Структура кадастрового номера весьма гибкая. Она предусматривает формирование обязательных кадастровых единиц (кадастровых округов, кадастровых районов, кадастровых кварталов), а также возможность объединения кадастровых кварталов в кадастровые массивы и кадастровые блоки

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, который формируется и учитывается в качестве объекта недвижимого имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кадастровые номера присваиваются после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Номер кадастрового округа устанавливается названным выше «Классификатором кадастрового номера земельного участка» (коды субъектов Российской Федерации).

Номера кадастровых районов устанавливаются при составлении словаря «Кадастровые районы» (административно-территориальное деление в субъекте РФ).

В настоящее время при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, территориально расположенных вблизи утвержденных границ единиц кадастрового деления, у органов кадастрового учета возникают проблемы соотнесения учитываемого объекта недвижимости в тот или иной кадастровый квартал. Следствием ошибок кадастрового деления являются решения о приостановлении осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, территориально расположенных вблизи границ единиц кадастрового деления. Так же некорректное кадастровое деление часто приводит к ошибочному кадастровому учету объектов недвижимости в конкретном кадастровом квартале.

Проблемы кадастрового деления

- отсутствуют кадастровые кварталы на целые районы или их части (в населенных пунктах или на межселенную территорию);
- данные кадастрового деления не имеют четкой структуры;
- не совпадают границы кварталов соседних районов, границы кварталов смежных (соседних) кадастровых округов; границы кадастрового деления не совпадают с государственной границей РФ;
- кадастровые кварталы размечены в собственных системах координат, параметры которых не всегда известны;
- ошибки в геометрии контуров единиц кадастрового деления.

Таким образом, кадастровое деление – это деление территории государства, осуществляемое в целях её структурирования для однозначной идентификации объектов недвижимости при помощи их нумерации. В результате земельным участкам и прочно связанным с ними объектам недвижимого имущества присваиваются уникальные (не повторяющиеся в пространстве и времени) кадастровые номера для последующего кадастрового учёта.

Кадастровый номер объекта недвижимости – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, имеющий иерархическую структуру и состоящий из номеров кадастрового округа, кадастрового района, кадастрового квартала, земельного участка и кодов здания (сооружения), помещения (квартиры) и комнаты (части помещения).

Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Кадастровый округ – это часть территории Российской Федерации в границах субъекта Российской Федерации.

Кадастровый район – часть территории кадастрового округа, как правило, в границах муниципальных образований.

Кадастровый квартал – наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района, представленная, как правило, кварталами городской застройки (строительными кварталами) и иными обособленными территориями, ограниченными природными и искусственными объектами (автомобильными и железными дорогами, реками и т.п.).

Процедура кадастрового деления включает выделение кадастровых единиц, закрепление прохождения их границ в форме описания и нанесение границ на кадастровые карты.

Задание 1. Выделить единицы кадастрового деления Ульяновской области.

Фрагмент территории города, представленный на исходном материале, относится к кадастровому округу № 73. Деление территории кадастрового округа на кадастровые районы и кадастровых районов на кадастровые кварталы должно быть произведено по принципу «без пропусков и наложений». Прохождение границ кадастрового деления должно проводиться исключительно по наземному слою или водной поверхности;

границы не проводятся по надземным (мосты, эстакады и т.п.) и подземным (сооружения метрополитена, тоннели и т.п.) поверхностям.

На бланке задания выделяем сначала *кадастровые районы*, затем – *кадастровые кварталы*. Границы кадастровых районов совпадают с границами административных округов города. Границы кадастровых кварталов проводят по осевым линиям улично-дорожной сети (магистралей, улиц, проездов, автодорог), протяжённых водных объектов (рек, каналов) или по другим естественным границам (лесных массивов, береговых линий водоёмов, по ограждениям, по границам площадей и прилегающего тротуара). Площадь кадастровых кварталов в среднем составляет от 20 до 200 га. Плановое положение границ кадастровых районов и прилегающих к ним кадастровых кварталов должно полностью совпадать.

Смежные кварталы жилого и производственного назначения не рекомендуется объединять в единый кадастровый квартал. Территории ландшафтно-рекреационного назначения обычно выделяются в самостоятельные кадастровые кварталы.

На бланке задания с нанесёнными карандашом предварительными границами кадастрового деления после их проверки преподавателем проставляем уникальные *кадастровые номера*, выделенных единиц кадастрового деления.

Номера и наименования кадастровых районов в кадастровом округе № 73 следующие: 01 – «Ленинский», 02 – «Засвияжский», 03 – «Железнодорожный», 04 – «Заволжский». Структура *кадастрового номера кадастрового квартала* состоит из следующих элементов: **О : Р : К**,

где *О* – двухразрядный номер кадастрового округа,

Р – двухразрядный номер кадастрового района в кадастровом округе,

К – семиразрядный номер кадастрового квартала в кадастровом районе.

Кадастровым кварталам присваиваются только кадастровые номера, а наименования им не даются. Элементы кадастрового номера (номера округа, района, квартала) разделяются знаком «:» (например, 73:01:0300043).

Задание 2. Произвести описание границ выделенных единиц кадастрового деления.

Описание границ выделенных единиц кадастрового деления начинается указанием на ориентир с северо-западной части описываемой кадастровой единицы, проводится по часовой стрелке и заканчивается начальным ориентиром.

При выполнении задания необходимо описать границы 2-х—3-х кадастровых кварталов по примеру, приведённому в табл.1.

Перечень выделенных кварталов приводится полностью.

Таблица 1. Пример описания границ кадастровых кварталов

КАДАСТРОВЫЙ РАЙОН	КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ	ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ
01 – «Ленинский»	73:01:0001001	[Северная часть города: от Ипподромной улицы до улицы Минаева. От правого берега реки Волга до правого берега реки Свяга].

Задание 3. Нанесение границ единиц кадастрового деления

В окончательном виде границы выделенных единиц кадастрового деления наносятся красной гелевой ручкой (*тонкие границы кадастровых кварталов*) и красным фломастером (*утолщённые границы кадастровых районов*).

При сдаче работы студент даёт характеристику выделенным элементам кадастрового деления с использованием материалов табл.2.

Таблица 2. Типология городских кадастровых кварталов

Тип кадастрового квартала	Подтип кадастрового квартала
Земли застройки без существенного участия объектов природного комплекса	Застройка преимущественно жилого назначения
	Застройка преимущественно общественного назначения
	Застройка преимущественно производственного назначения
	Застройка смешанного назначения
Земли застройки с существенным участием объектов природного комплекса	Застройка преимущественно жилого назначения
	Застройка преимущественно общественного назначения
	Застройка преимущественно производственного назначения
	Застройка смешанного назначения
Земли объектов природного комплекса	Лесопокрывые и озелененные территории с существенным участием застройки (территории с повышенной степенью запечатанности земель: парки культуры и отдыха, выставочные комплексы и др.)
	Лесопокрывые и озелененные территории без существенного участия застройки (территории с низкой степенью запечатанности земель: леса, лесопарки, парки)
	Лесопокрывые и озелененные территории с существенным участием водных объектов
Земли отвода железных дорог	
Земли отдельных объектов	

Лабораторная работа №2.

Тема 1. Характеристика земельного фонда РФ, Ульяновской области и их использование. *(форма проведения занятий – в малых группах)*

Цель: изучить земельный фонд Ульяновской области и установить эффективность их использования.

Содержание работы:

1. Особенности ведения государственного земельного кадастра по формам прав на землю.
2. Категории земельного фонда страны и Ульяновской области.

Задание 1: Составить таблицы, характеризующие распределение земельного фонда Ульяновской области по угодьям. Привести сведения об использовании земель области гражданами и их объединениями, предприятиями и организациями, сельскохозяйственными предприятиями и организациями (товариществами и обществами, кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, научно-исследовательскими учреждениями и учебными заведениями).

Земли в пределах внешних границ страны составляют территориальную основу суверенитета государства. В соответствии с Конституцией Российской Федерации земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на данной территории. Все земли в пределах государственных границ нашей страны составляют земельный фонд Российской Федерации. В результате предоставления земель для ведения той или иной деятельности возникают землепользования, в совокупности, составляющие территориальную базу для различных отраслей экономики.

Статьей 7 Земельного Кодекса Российской Федерации определен состав земельного фонда страны. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на 7 категорий[5].

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим использования и охраны.

Внутри категорий земельный фонд подразделяется на отдельные угодья: пашня, сенокосы, леса, болота, кустарники и др.

Земельные угодья – это участки земли, систематически используемые или пригодные к использованию для определенных хозяйственных целей и различающиеся по своим естественноисторическим признакам.

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям представлено в таблице 1, из нее видно, что земельный фонд нашей страны составляет 1 709,2 млн. га.

Более половины земельного фонда (64.7%) занимают земли лесного фонда. Второй по площади является категория земель сельскохозяйственного назначения, занимающая 402.3 млн. га, что составляет 23,5 % земельного фонда. Земли запаса занимают 102.6 млн. га (6,0 %).

Земли ООПТ – 34.4 млн. га. (2.0 %).

Земли водного фонда - 27.9 млн.га (1.6%).

В составе земельного фонда страны важнейшее место занимают *земли сельскохозяйственного назначения (I категория).*

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенных пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли данной категории выступают в качестве основного средства производства, имеют особый режим использования.

Их самой важной характеристикой является почвенное плодородие, без которого невозможно эффективное сельскохозяйственное производство. Сельскохозяйственные земли находятся под особой защитой государства. Использование этих земель не по назначению возможно лишь в исключительных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Таблица 1. Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям по состоянию на 01.01.2015г.

№№ п/п	Наименование категории земель	Площадь, млн. га	% к общей площади
1	Земли сельскохозяйственного назначения	402,3	23.5
2	Земли населенных пунктов	18.9	1.2
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	16.7	1.0
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34.4	2.0
5	Земли лесного фонда	1106.4	64.7
6	Земли водного фонда	27.9	1.6
7	Земли запаса	102.6	6.0
	ИТОГО	1709.2	100.0

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, а также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. К сельскохозяйственным угодьям относятся: *пашня; сенокосы; пастбища; многолетние насаждения; залежи.*

К *пашне* относятся наиболее плодородные земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары.

Участки, ранее используемые под пашню, считаются *залежью*.

Многолетние насаждения – это угодья, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми или травянистыми многолетними растениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В составе многолетних насаждений различают сады, виноградники, плодовые питомники, плантации и другие.

К *кормовым угодьям* относят *сенокосы и пастбища*.

Сенокосы – это угодья, систематически используемые для сенокошения. Пастбища используются для выпаса скота, причем такое использование является основным.

Сельскохозяйственные угодья могут сильно различаться по своему качественному состоянию, которое характеризуется типом почв, степенью эродированности, засоленности, каменистости и мелиоративным состоянием. Поэтому, наряду с учетом угодий по видам и подвидам, применяется их классификация по категориям пригодности и классам.

Выделяется 7 категорий пригодности земель:

1. Земли, пригодные преимущественно под пашню.
2. Земли, пригодные преимущественно под сенокосы.
3. Пастбищные земли, пригодные под другие сельскохозяйственные угодья после мелиорации.
4. Земли, пригодные под сельхоз угодья после коренной мелиорации.
5. Земли, малоприспособленные под сельскохозяйственные угодья.
6. Земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья.
7. Нарушенные земли.

Земли не сельскохозяйственного назначения представлены различными категориями:

- 1) рекреационные;
- 2) не сельскохозяйственного использования;
- 3) специального назначения;

- 4) военных объектов;
- 5) иные территориальные зоны.

Эта категория в целом устойчиво увеличивается по площади, несмотря на систематическое уменьшение количества сельских населенных пунктов в большинстве субъектов Российской Федерации.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (III категория)

Землями III категории признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, осуществления иных спец. задач. Это отдельно расположенные участки для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности, выделенные для размещения электростанций, линий электропередач, территории для размещения объектов железнодорожного, автомобильного, воздушного, морского транспорта, включая полосы отвода железных и шоссейных дорог, нефтепроводов и газопроводов, а также военные полигоны, пограничные и иные военные объекты. Целевое назначение этих земель различно и соответствует цели и задаче функционирования соответствующих предприятий и организаций. Категория земель промышленности и иного специального назначения постоянно увеличивается вследствие строительства новых предприятий и военных объектов.

Земли особо охраняемых территорий и объектов (IV категория).

К землям особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. В эту категорию включены только те земельные участки, которые официально изъяты из других категорий и предоставлены в ведение и управление Министерства природных ресурсов Российской Федерации. Поэтому общая площадь категории сравнительно невелика и составляет всего 34,4 млн. га. Остальные природоохранные территории Российской Федерации, площадь которых в целом оценивается примерно в 200 млн. га, находятся в составе других категорий: в основном сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов.

Категория земель особо охраняемых территорий и объектов сформирована в начале 90-х годов XX века (в связи с приватизацией земель) в целях сохранения этих объектов как всенародного достояния. Для них установлен режим особой охраны земель. Они полностью или частично изъяты из хозяйственного использования. Правовой режим земельных участков, отнесенных к данной категории, органически связан с режимом соответствующих объектов, которые здесь располагаются.

Земли лесного фонда (V категория).

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления – вырубki, гари, редины, прогалины) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Основным целевым назначением этих земель является восстановление леса как важнейшего элемента окружающей среды и жизнедеятельности человека.

Земли лесного фонда – самая обширная категория. В части кадастрового учета категория лесного фонда содержит немало противоречий. В соответствии с земельным законодательством здесь учитываются земли, предоставленные лесохозяйственным организациям – лесхозам и лесничествам. Наряду с этим около 69 млн. га лесопокрытых земель включены в состав других категорий. Это, в основном, земли особо охраняемых территорий (16,6 млн.га), земли сельскохозяйственного назначения (39,4 млн.га) и земли

запаса (6,8 млн.га). Использование лесонасаждений на этих землях регулируется нормами Лесного кодекса РФ. Таким образом, лесные земли, входящие в состав различных категорий, являются частью лесного фонда и имеют особые правовые режимы хозяйственного использования.

Земли водного фонда (VI категория).

К землям водного фонда относятся:

- земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

В сложившейся системе учета к категории земель водного фонда отнесены покрытые водой земли, расположенные за пределами населенных пунктов, а также часть земель водоохраных зон, полосы отвода и зоны охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и других объектов.

Целевое назначение земель водного фонда может быть различно, поскольку водоемы, береговые полосы и другие участки используются многими организациями. С установлением границ и системой учета водных объектов связано право водопользования, ловли рыбы, транспортировки грузов, строительства и т.п.

Земли запаса (VII категория).

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Фактически это не используемые земли, состав которых не однороден. В эту категорию включены земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченными в хозяйственный оборот, земли, занятые не востребованными лесами и водными объектами, участки деградированных сельскохозяйственных угодий, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного оборота. Большая часть земель запаса приходится на необжитые территории Крайнего Севера, высокогорные районы и другие малодоступные территории.

Распределение земель между перечисленными категориями постоянно меняется в связи с развитием экономики страны. Данный процесс называется *перераспределением земель*. Наиболее часто перераспределение затрагивает земли категорий сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и запаса.

Распределение государственного земельного фонда по категориям жестко регламентируется законодательством. Даже при изменении формы собственности на земельные участки владелец не вправе менять целевое назначение и режим его использования. Перевод земельных участков из одной категории в другую – это прерогатива государства.

Для более полного усвоения понятия «земельный фонд области» представлены таблицы 2, характеризующие распределение земельного фонда Ульяновской области по категориям. Распределение земель по категориям, представленное в таблице 2, показывает, что в структуре земельного фонда Ульяновской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения (2314.26 тыс.га или 62.27 %), на долю земель лесного фонда приходится 949.92 тыс. га (25.54 %), земли, находящиеся под населенными пунктами и земли водного фонда занимают по 198.17 тыс. га., земли запаса соответственно составляют 15.74 тыс. га (0.41%) общей площади земельного фонда области [5].

Таблица 2. Распределение земельного фонда Ульяновской области по категориям по состоянию на 01.01.2015.

№ п/п	Наименование категории земель	Площадь, тыс.га	В % к общей площади
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2314.26	62.27
2	Земли населенных пунктов,	198.17	5.33

3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	40.53	1.09
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1.31	0.03
5	Земли лесного фонда	949.92	25.54
6	Земли водного фонда	198.17	5.33
7	Земли запаса	15.74	0.41
	ИТОГО земель в границах Ульяновской области	3718.1	100.0

Задание 2: Самостоятельно заполнить таблицу распределения земельного фонда Ульяновской области по угодьям, а также привести сведения об использовании сельхозугодий области гражданами и их объединениями, предприятиями и организациями, сельскохозяйственными предприятиями и организациями, товариществами и обществами, кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, научно-исследовательскими и учебными заведениями.

Таблица 3. Распределение земельного фонда Ульяновской области по угодьям.

Угодья	Площадь, тыс. га	%, к общей площади
Всего сельхоз. угодий		
Лесной фонд		
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд		
Под водными объектами		
Под застройками		
Под дорогами		
Болота		
Нарушенные земли		
Прочие земли		
ИТОГО земель в административных границах области		

Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда области на 1 января 2015 года составила 3718,1 тыс. га.

Более половины территории области занимают земли сельскохозяйственного назначения – это 2327,7 тыс. га (62,6% от общей площади земель Ульяновской области).

Земли населенных пунктов занимают 179,0 тыс. га (4,81%) территории, земли промышленности и иного назначения – 42,1 тыс. га (1,13%);

земли лесного фонда – 948,9 тыс. га (25,52%);

земли водного фонда – 204,1 тыс. га (5,5%);

земли запаса – 15,7 тыс. га (0,42%);

земли особо охраняемых территорий – 0,6 тыс. га (0,02%).

В эту категорию входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

Задание 3. Письменно ответить на контрольные вопросы:

1. Земля как объект интересов общества.
2. Землеустройство - составная часть общественного способа производства.
3. Основные закономерности развития землеустройства.
4. Правовая база землеустроительной деятельности в Российской Федерации.
5. Мероприятия, соотнесенные законодательством, к землеустроительным действиям
6. По чьей инициативе проводится землеустройство в настоящее время?

Лабораторная работа №3.

Тема 1. Информационное обеспечение государственного земельного кадастра.

(форма проведения занятий - в малых группах).

Цель: изучить состав информационного обеспечения государственного земельного кадастра.

Содержание работы:

1. Изучение планово-картографических материалов.
2. Текстовый материал, используемый при земельном кадастре.
3. Земельный кадастр и мониторинг земель.
4. Понятие, назначение и задачи государственного земельного кадастра;
5. Составные части, виды и принципы кадастра;
6. Земельный фонд как объект земельного кадастра;
7. Методы получения, обработки и анализа исходной информации;
8. Изучение структуры автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра.

К видам землеустроительной документации относятся:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;
- карты (планы) объектов землеустройства;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;
- материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;
- тематические карты и атласы состояния и использования земель.

1. Виды планово-картографических материалов

Основными для составления проектов землеустройства, мелиорации, планировки городов и населенных пунктов, проведения земельного кадастра являются топографические карты. Выбор метода съемки во многом зависит от целей, для которых предназначаются карты (планы) и от их масштаба.

Аэрофототопографический метод создания и обновления карт наиболее рационален и рентабелен только для масштабов 1:10000–1:2000. В то же время планово-картографический материал городского кадастра считается целесообразным представлять в масштабе 1:500. Для съемки сельскохозяйственных земель достаточен масштаб съемок 1:2000.

Исходя из этого, для обследований, рекогносцировок, обзорных целей, эскизных решений используются методы аэрофотосъемки, позволяющие быстро получить надежные карты больших территорий. Так, обзорно-справочные кадастровые карты составляют по материалам аэрофотосъемки в масштабах 1:50000–1:10000 в зависимости от площади города, удобства пользователя и даже возможности нанесения надписей.

Создание планов и карт более крупных масштабов полностью связано с применением наземных методов съемки. Среди этих методов необходимо отметить следующие более важные методы:

мензурный, тахеометрический, полуавтоматический с применением столика «Карты», редуционно-полярный и метод горизонтальной съемки.

Планы стереофотограмметрической наземной (фототеодолитной) съемки применяют в значительно всхолмленной, предгорной и горной местностях. Планы мензурных съемок,

проводимых на небольших площадях, представляют хороший материал. Это один из самых распространенных видов съемки, хотя бы потому, что около 85% геодезических экспедиций оснащены именно мензульными комплектами.

Планы теодолитной съемки сравнительно редко применяются при землеустройстве из-за неточностей абрисов. Очень трудоемки, но точны крупномасштабные планы тахеометрических съемок и нивелирования поверхности. Они используются при необходимости проектирования и точной планировки ответственных площадок, например, аэродромных полей. Иногда применяются цифровые модели местности (ЦММ), представляющие совокупность точек с числовыми выражениями пространственных (плановых и высотных) координат.

В настоящее время широкое применение получают геоинформационные системы (ГИС). Проекты землеустройства выполняют на ксерокопиях, реже – на светокопиях или фотокопиях. Ранее копии изготавливали графическим способом (на просвет, на прокол) и графомеханическим (с помощью пантографа или пропорционального циркуля).

2. Детальность, полнота и точность планово-картографического материала

Планы и карты, полученные в результате различных видов съемок, имеют неодинаковую детальность и полноту.

Под детальностью понимают степень подобия изображения на плане всех изгибов и извилин, всех деталей контуров ситуации и рельефа. При отсутствии детальности говорят, что план (карта) обобщенный. Обобщение (генерализация) происходит при дешифрировании фотоматериалов или рисовке рельефа при построении мелкомасштабных карт на основе крупномасштабных.

Под полнотой понимают степень насыщенности плана объектами местности, изображение которых на плане необходимо и при данном масштабе и высоте сечения рельефа.

Детальность и полнота планов зависят от детальности и полноты абрисов.

Под точностью плана (карты) понимают величину средней квадратической погрешности положения контурной точки на плане относительно ближайшего пункта главного геодезического обоснования съемки (контурная точка – точка объекта).

Погрешность положения точки (пункта) m_z является двумерной и определяется формулой:

$$m_z = \sqrt{m_x^2 + m_y^2}$$

Где m_x и m_y – погрешности координат точки (т.е. погрешности положения точки по осям координат). Если $m_x = m_y = m_k$ (т.е. точность положения точки приближенно характеризуется кругом погрешностей, а не эллипсом, что точнее), тогда $m_k = m_x / \sqrt{2}$;

Где m_k – средняя квадратическая погрешность координат точки.

3. Понятие и содержание государственного земельного кадастра.

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 них земельных участках и прочно связанных с этими участками объектов [8].

Нормативной основой ведения государственного земельного кадастра являются ст. 110, 111 ЗК РФ, Федеральный закон от 2 января 2000 № 28-ФЗ “О государственном земельном кадастре” и Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденное постановлением Правительства РФ от 25 августа 1992 года № 622.

Государственный земельный кадастр создается с целью информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на повышение плодородия земель;

- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной деятельности, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками.

Земельные ресурсы являются одной из наиболее важных составных частей общей системы природных ресурсов наряду с водными, лесными ресурсами, недрами и т. п. В связи с этим земельный кадастр как совокупность сведений о всех землях ведется в тесной взаимосвязи и на основе принципа совместимости с территориальным, лесным, водным кадастрами и кадастрами других видов природных ресурсов. Для получения достоверных первичных сведений используются надежные современные методы сбора информации, такие как космические съемки, аэросъемки, наземные инструментальные съемки, топографо-геодезические, почвенные и другие обследования и изыскания.

Данные государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом и находят свое применение в самых различных сферах управленческой, хозяйственной и иной деятельности. Вместе с тем законодательство определяет направления деятельности, где применение земельно-кадастровой информации является обязательной:

- при планировании, использовании и охране земель;
- в случаях изъятия и предоставления земель для государственных, муниципальных и иных нужд;
- при определении платежей за землю;
- при проведении землеустроительных мероприятий;
- при оценке хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий и организаций;
- при осуществлении государственного контроля и других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

В связи с развитием рыночных отношений в сфере земельной собственности и землепользования, земля выступает не только как объект хозяйственной деятельности, но и как объект недвижимого имущества с вовлечением ее в гражданский оборот и применением в отношении нее всех соответствующих экономических рыночных атрибутов:

земельный налог, арендная плата, цена земли, сделки с землей и т. п.

Земельно-кадастровая информация является основой для оценки земли как объекта недвижимости и нормального функционирования ее в гражданском обороте [10].

В народном хозяйстве земля выступает в двух основных значениях:

- как пространственный операционный базис, то есть место для размещения и нормального функционирования объектов человеческой деятельности (производственные, культурно-бытовые и иные);

- как основное средство производства сельскохозяйственной и лесной продукции, то есть как предмет труда и средство труда.

Вместе с тем, относя землю к объектам имущества и основным средствам производства, надо всегда помнить, что это имущество особого рода, как и средство производства:

-она ограничена в пространстве и размерах;

-она не может быть ничем равноценно заменена;

-она не перемещается как объект хозяйствования и невоспроизводима с точки зрения приращения ее размеров;

-она обладает совершенно уникальным и ничем не заменимым свойством, называемым почвенным плодородием.

Поэтому хозяйственное использование земли связано с необходимостью учета сложного комплекса природных, экономических, экологических, технологических, технических и

иных факторов, которые должны найти соответствующее отражение в земельно-кадастровой информации.

Земельно-кадастровая информация должна быть доступной для всех заинтересованных в ней юридических и физических лиц (за исключением сведений, составляющих государственную тайну). Она должна быть представлена в наглядной и удобной форме для практического ее использования.

Земельно-кадастровая информация имеет тесную связь с другими функциями государственного управления земельным фондом, поскольку данные кадастра служат исходной информацией для их осуществления.

Земельный кадастр состоит из четырех взаимосвязанных элементов:

- государственной регистрации собственников земли и землепользователей;
- государственного учета количества и качества земель;
- бонитировки почв;
- экономической оценки земель.

Государственная регистрация представляет собой официальное удостоверение права собственности на землю и права пользования ею. Регистрация производится путем записи соответствующих данных в государственной земельно-кадастровой книге района:

- наименование юридического или физического лица или фамилия физ. лица;
- срок, на который предоставлена земля в пользование;
- вид права на землю;
- площадь участка по видам права на землю;
- наименование документа, на основании которого предоставлен участок;
- краткая характеристика режима использования земли.

Регистрация указанных данных производится на основании решений соответствующих органов о предоставлении земельного участка в собственность или пользование после перенесения границ участка в натуру и выдачи правоустанавливающих документов.

Государственной регистрации подлежит не только установление права субъекта на землю (права собственности и др.), но и прекращение ими или изменение этого права, если оно подтверждено документально. В частности, государственной регистрации подлежат все сделки с землей (купли-продажи, дарения, мены и т. д.). Регистрация производится по заявлению граждан или юридических лиц органами юстиции.

Государственный учет количества и качества земель ведется по их фактическому состоянию и использованию, при этом все изменения, происходящие в этих показателях, фиксируются только после того, как они произошли в натуре, иначе говоря, проектная документация не может служить основанием для внесения в учетные данные таких изменений.

Учет ведется по субъектам права на землю и объектам этого права в разрезе административно-территориальных образований: сельский населенный пункт (поселок), город, район, область, край, республика, Российская Федерация.

Основной учетной единицей является угодье по официально установленной классификации, при этом устанавливается и фиксируется степень отклонения видов или подвидов угодий от средних показателей, имеющих существенное значение (нарушенные, малопродуктивные, загрязненные земли).

Также отдельно выделяются и особо ценные или высокопродуктивные угодья: орошаемые, осушенные, подвергнутые коренному улучшению и т. п.

Данные учета имеют не только хозяйственное, но и правовое значение.

Так, зафиксированные при учете площади сельскохозяйственных угодий могут быть изменены или переведены в другие виды угодий только в установленном порядке. В случае ухудшения качества земель или неправильного их использования данные государственного учета принимаются в качестве исходных.

Сведения государственного учета укладываются в основу различных государственных мероприятий по использованию и охране земель, в том числе контрольных, а также землеустроительных. Наконец, данные учета являются одним из оснований для установления условий сделок с землей и определения нормативной, договорной или залоговой цены земли.

По характеру получения информации государственный учет земель подразделяется на: первичный (основной) и текущий (последующий).

Первичный учет осуществляется периодически на основе инструментальных съемок с использованием плано-картографических и иных материалов. Он включает подготовительные, полевые и камеральные (лабораторные) работы.

Задачей текущего учета является выявление изменений, происшедших в состоянии и использовании земель, и отражение их в данных первичного учета. При этом определяются не только фактически происшедшие изменения, но и их законность. Для целей учета проводятся съемки, обследования и специальные обмеры. Применяются два способа отражения учетных данных: графический (на плано-картографических материалах) и текстовой (в книгах, списках и др.).

При учете количества земель определяются площадь земельного фонда и распределение его по административно-территориальным образованиям, категориям земель, землепользователям, угодьям и их подвидам. Характеристика землепользователей и угодий дается как в целом по всем землям, так и отдельно по орошаемым и осушенным землям.

Бонитировка почв (от латинского слова *bonitas* - доброкачественность) – это качественная характеристика почв, выражаемая в оценочных единицах.

Качество угодий характеризуется по ряду признаков и свойств. Прежде всего, выделяются категории пригодности земель для использования под сельскохозяйственные угодья и устанавливаются классы таких земель.

Затем дается характеристика всех угодий:

-по механическому составу почв и признакам, влияющим на плодородие (кислотность, увлажненность, заболоченность и др.);

-сенокосов и пастбищ — по их культур техническому состоянию;

-почв пашни — с агропроизводственной точки зрения.

Данные бонитировки указывают на сравнительную ценность почв разных групп, генетически близких по их природным признакам. Эти данные могут иметь самостоятельное практическое значение. В то же время они выступают как предварительный этап экономической оценки земель.

В результате бонитировки формируются земельно-оценочные группы почв, располагаемые в порядке возрастания или убывания природного плодородия почв (ранжированные группы). Контрольным показателем плодородия почв служит показатель средней многолетней урожайности типичных для данных почв сельхоз культур.

Средние значения природных показателей плодородия почв (содержание гумуса, питательных веществ и т. д.) суммируются и выражаются в условных величинах (за 100 баллов взято наивысшее значение). Построенная таким образом шкала оценок и называется шкалой бонитета, а составляющие ее баллы оценки — баллами бонитета.

Экономическая оценка земель представляет собой установление ценности отдельных групп земель не только по их естественному состоянию, как при бонитировке, но и по экономическим показателям. Данные экономической оценки определяют предполагаемую (ожидаемую) эффективность сельскохозяйственного производства в конкретных данных экономических условиях, при данном определенном уровне применяемых технологий.

Данные оценки также выражаются в относительных величинах — баллах, однако в качестве критериев оценки применяются не природные свойства земли, а урожайность сельскохозяйственных культур в их усредненном выражении. Баллы бонитета почв при

этом используются в качестве классификационной основы. Полученные таким образом оценочные таблицы называются шкалами экономической оценки земель.

Показатели экономической оценки применяются в процессе государственного управления земельным фондом, для обоснования ставок земельного налога, при оценке эффективности проектных решений в землеустройстве. В зависимости от выбранных критериев оценка может быть общей (в качестве критерия оценки принимается совокупная урожайность всех возделываемых культур) и частной (в качестве критерия принимается урожайность отдельной культуры).

В целом государственный земельный кадастр состоит из сведений и документов.

Он содержит сведения о:

- земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на: **основные, вспомогательные и производные.**

К основным документам государственного земельного кадастра относятся: Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты.

К вспомогательным документам государственного земельного кадастра: относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производным документам кадастра относятся:

документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований; доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов; статистические отчеты; аналитические обзоры; производные кадастровые карты (планы); иные справочные и аналитические документы.

Ведение государственного земельного кадастра на всей территории страны законодательством возложено на Государственный комитет РФ по земельной политике и его органы на местах. При этом Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра установлено разграничение их компетенции при выполнении работы.

В сельских населенных пунктах работу по сбору и уточнению земельно-учетных данных на подведомственной территории организует сельская (поселковая) администрация.

Основным звеном, осуществляющим работу по ведению земельного кадастра, являются районные комитеты по земельной политике, в частности, они выполняют следующую работу:

- производят регистрацию данных о собственниках земли и землепользователях и предоставленных им земельных участках в соответствии с требованиями о ведении земельного кадастра;
- создают информационные банки о наличии земель в районе, их состоянии и использовании;
- собирают, обобщают, систематизируют сведения об изменениях, происшедших в составе земель, предоставленных конкретным субъектам, и вносят текущие изменения в земельно-кадастровую документацию;
- ежегодно по состоянию на 1 февраля составляют отчет о наличии и использовании земельного фонда района, представляют его в вышестоящий комитет по земельной политике (областной, краевой, республиканский). Отчет представляет собой баланс земель района, который согласовывается с местными природоохранными органами и утверждается местной администрацией.

Областные, краевые, республиканские комитеты Госкомзема:

- осуществляют работу по руководству и координации деятельности районных (городских) комитетов по вопросам ведения государственного земельного кадастра;
- принимают, рассматривают и обобщают районные (городские) отчеты о состоянии и использовании земель районов и на этой основе создают информационный банк о состоянии и использовании земельного фонда области, края, республики;
- ежегодно не позднее 1 марта представляют в Госкомзем РФ согласованный с природоохранительными органами и утвержденный администрацией отчет о состоянии и использовании земельного фонда области, края, республики.

К компетенции Госкомзема РФ относится:

- организация работ по картографированию земель, а также проведению специальных обследований (почвенных, геоботанических, топографо-геодезических и др.);
- организация работ по бонитировке и экономической оценке земель и использованию результатов оценки в народном хозяйстве;
- рассмотрение, анализ и обобщение областных, краевых, республиканских отчетов о состоянии и использовании земель;
- изучение состояния спроса на земельно-кадастровую информацию, степень его удовлетворяемости, принятие мер по совершенствованию ведения государственного земельного кадастра;
- организация и осуществление изучения и хранения земельно-кадастровой информации, а также издание и распространение подлежащих опубликованию материалов государственного земельного кадастра;
- представление в правительство РФ не позднее 30 апреля каждого года государственного доклада о состоянии и использовании земель РФ, составленного совместно с Министерством природных ресурсов РФ на основе данных государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Основные принципы ведения земельного кадастра

Ведение земельного кадастра на территории России осуществлялось по единой технологии на основании принципов:

1. *Единства*;
2. *Достоверности* сведений;
3. *Полноты* сведений;
4. *Охвата*;
5. *Точности* материалов кадастра;
6. *Непрерывности* формирования материалов кадастра;
7. *Документальности*;
8. *Наглядности*;
9. *Экономичности*;
10. *Законности*.

Перечисленные принципы позволяют представить кадастровое ведомство как надежный, информативный и точный источник информации, предназначенный для органов управления, юридических и физических лиц.

Задание 2. Дать письменные ответы на контрольные вопросы:

1. Виды землеустроительной и планово-картографических материалов.
2. Цель создания государственного кадастра и его содержание.
3. Использование земельно-кадастровые материалы.
4. Составные элементы земельного кадастра.
5. Данные, вносимые в кадастровую книгу района.
6. Перечислите название документов государственного кадастра.
7. Перечень основных документов земельного кадастра.
8. Перечень вспомогательных документов земельного кадастра.
9. Госкомзем и его компетенции.
10. Принципы веденся земельный кадастр в РФ.

Лабораторная работа №4.

Тема1. Кадастровое деление территории. (*форма проведения занятий – в малых группах*)

Цель: изучить принципы кадастрового деления территорий РФ и усвоить порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Содержание работы:

1. Кадастровое деление территории Российской Федерации
2. Порядок деления кадастрового района на кадастровые кварталы.
3. План участка. Структура кадастрового номера земельного участка.
4. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Кадастровое деление территории Российской Федерации.

Порядок присвоения кадастровых номеров:

1. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган кадастрового учета) осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая и изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее также – единицы кадастрового деления).
2. Территория Российской Федерации делится на кадастровые округа. Каждому кадастровому округу присваиваются уникальный учетный номер и наименование.
3. Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Каждому кадастровому району присваиваются уникальный учетный номер и наименование. Учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 24:11).
4. Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (например, 24:5:111213).
5. При присвоении учетных номеров единиц кадастрового деления применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами. Максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления не ограничивается.
6. В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации. В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учетным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором соответственно – один кадастровый квартал с учетным номером «0:0:0», границы, которой совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».
7. В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов, соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером «0» и наименованием «Условный», в котором соответственно – один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.
8. В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых кварталов соответствующего кадастрового района, в каждом кадастровом районе создается один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района.

9. Местоположение границ единиц кадастрового деления устанавливается по координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на соответствующей территории. Местоположение отдельных частей границ единиц кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, может быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения. Точность определения координат характерных точек границ единиц кадастрового деления, соответствует точности дежурной кадастровой карты, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

10. При осуществлении кадастрового деления соблюдаются следующие требования:

а) единицы каждого из уровней кадастрового деления должны покрывать соответствующую территорию без наложений и разрывов;

б) границы единиц кадастрового деления представляют собой замкнутый контур;

в) части границ единиц кадастрового деления, являющиеся общими одновременно для кадастровых округов, кадастровых районов и кадастровых кварталов имеют одинаковое описание местоположения границ (координаты характерных точек границ);

г) в случае прекращения существования кадастрового округа, кадастрового района либо кадастрового квартала, присвоенный соответствующей единице кадастрового деления учетный номер не используется повторно.

11. Изменение описания местоположения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований и населенных пунктов, а также прекращение существования, образование новых и изменение субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов не влечет изменения кадастрового деления.

Общие сведения по кадастровым округам на публичной кадастровой карте

Территория Российской Федерации поделена на кадастровые округа, общие текущие сведения по которым представлены в таблице.

Общие сведения по кадастровым округам на публичной кадастровой карте

КН	Кадастровый округ	Количество районов	Количество кварталов	Количество участков
73	Ульяновский	25	6157	285938
13	Мордовский	26	3396	184862

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы.

Кадастровый район на кадастровые кварталы делят на основании проекта, разрабатываемого, как правило, по договору подряда, который заключает на конкурсной основе территориальный орган «Роснедвижимости» за счет средств соответствующей статьи расходов. При разработке проекта необходимо особо обратить внимание на

использование для описания границ кадастровых кварталов однозначно понимаемых и отражаемых на плановых материалах элементов местности (базисов кадастрового деления). К таким элементам местности необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, наземные трубопроводы и т.д.). В число используемых элементов местности включают и границы поселений (закрепленные на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории.

В качестве базисов можно использовать и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения, либо под строительство которых в установленном порядке отведены земельные участки. В процессе работ выбирают наиболее приемлемые базисы кадастрового деления, служащие ориентирами для границ кадастровых кварталов с учетом оптимизации их размеров, и предлагают схему присвоения кадастровым

кварталам кадастровых номеров (кадастровое зонирование территории кадастрового района). Проектную схему расположения кадастровых кварталов согласовывают с руководством районного земельного комитета и соответствующего филиала ФГУ ЗКП. Составление описания границ кадастровых кварталов - техническая процедура и не подлежит согласованию. При этом детально описывают границы кадастровых кварталов с точностью до границы земельного участка. Как правило, в первую очередь составляют описания границ кадастровых кварталов на застроенную территорию как зону наиболее частого обращения заинтересованных в кадастровых действиях лиц [10]. Схемы взаимного расположения кадастровых кварталов и описание их границ утверждает территориальный орган «Роснедвижимости» по мере предоставления проектных материалов.

2. Кадастровый план участка.

Согласно постановлению Правительства РФ «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 06.09.2000 № 660, кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому в качестве объекта имущества. 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. Поэтому присвоение такого номера другому участку невозможно, он является уникальным и не повторяющимся для каждого земельного участка.

3. Структура кадастрового номера земельного участка.

Основные законодательные документы, определяющие структуру и порядок формирования кадастрового номера земельного участка:

- правила кадастрового деления территории Российской Федерации;
- правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации;
- федеральный закон «О государственном земельном кадастре».

Кадастровый номер - это индивидуальный номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование отдельному физическому или юридическому лицу. Этот номер сохраняют за участком до тех пор, пока он существует как целый объект.

Основные требования, предъявляемые к формированию кадастрового номера:

- кадастровый номер земельного участка должен быть уникальным для всей территории Российской Федерации;
- кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

Кадастровый номер представляет иерархическую структуру и состоит из четырех уровней. Номер каждого уровня отделяют двоеточием.

В общем виде кадастровый номер земельного участка состоит из следующих элементов: А; Б; В (В₁ В₂ В₃); Г;, где

А - двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастрового округа (субъекта Российской Федерации);

Б - двухразрядное десятичное число, задающее номер муниципального образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации;

В - составной номер базового кадастрового квартала в кадастровой зоне, представленный в общем виде как В₁ В₂ В₃ (семиразрядное десятичное число), где (В₁ - десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового блока в кадастровой зоне; В₂ - десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового массива в кадастровом блоке;

В₃ - десятичное число, задающее порядковый номер базового кадастрового квартала в кадастровом блоке;

Г - четырехразрядное десятичное число, задающее номер земельного участка.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Государственным Кадастром РФ.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют, Конституция Российской Федерации, ГК РФ, Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (статья 2 Закона 122-ФЗ). Регистрация прав на недвижимость проводится Федеральной регистрационной службой, ее территориальными органами по месту нахождения недвижимости. Эти органы проверяют действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существование ранее зарегистрированных и заявленных прав. В компетенцию данных органов также входит выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав и информации о зарегистрированных правах. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости, а также об ограничениях и обременениях на объекты недвижимости, любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним носит открытый характер. Следует отличать регистрацию сделки от регистрации права. Это два разных регистрационных действия, имеющие разные правовые последствия.

Регистрация сделки не подменяет регистрацию перехода права. ГК РФ и Законом №122-ФЗ устанавливаются три вида государственной регистрации:

1. Регистрация прав на недвижимое имущество;
2. Регистрация сделок с недвижимостью;
3. Регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация ограничений создает условия, для того чтобы приобретатель недвижимого имущества, мог узнать об этих ограничениях. Согласно пункту 3 статьи 13 Закона №122-ФЗ государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Регистрация прав на недвижимость состоит во внесении в реестр записи о правообладателе и о праве, которое он приобретает.

Государственной регистрации подлежат следующие *вещные* права:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;

Обязательность регистрации права собственности и других *вещных* прав на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение установлена пунктом 1 статьи 131 ГК РФ.

Основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются:

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества;
- акты государственной власти или органов местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством;
- свидетельства о праве на наследство;
- акты о приватизации жилых помещений;
- судебные акты;
- свидетельства о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в установленном законодательством порядке;
- иные документы, подтверждающие наличие, возникновение, прекращение, переход ограничение прав.

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - с другой стороны. Право возникает только с момента его регистрации. Проведенная регистрация права удостоверяется свидетельством о регистрации права.

5. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 165 ГК РФ: «Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность».

Такая сделка считается «ничтожной».

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав (ЕГРП) при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Информация из ЕГРП не является государственной, коммерческой или служебной тайной. Прием документов, необходимых для осуществления государственной регистрации, начальная стадия процесса государственной регистрации.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты. Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав.

Законность сделки проверяется независимо от формы ее совершения (нотариальная или простая письменная) как в случае регистрации самой сделки, так и в случае регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права.

Сделка должна соответствовать закону или иным правовым актам.

С учетом требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации к договорам, при проведении правовой экспертизы (проверке законности сделки) проверяется:

- право- и дееспособность сторон;
- наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями;
- наличие установленных законом или соглашением сторон условий договора;
- соблюдение формы договора, установленной законом или соглашением сторон;
- принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися собственниками имущества в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником.

В случае если государственная регистрация была приостановлена в связи с отсутствием какого-либо документа, необходимого для государственной регистрации, после его представления (получения) проводится дополнительная правовая экспертиза.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на 1 месяц.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности.

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав, заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа, а копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в арбитражный суд.

В соответствии с Законом №122-ФЗ, для государственной регистрации требуются:

- заявление о государственной регистрации;
- документ об уплате государственной пошлины;
- документы, удостоверяющие личность;
- документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок, в том числе лица действующего от имени юридического лица;
- документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права;
- кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера;
- учредительные документы юридического лица.

Лабораторная работа №5.

Тема 1. Система кадастров природных ресурсов.

(форма проведения занятий – дискуссионные технологии - круглый стол).

Цель: изучить систему кадастров природных ресурсов РФ.

Содержание работы:

- 1.Кадастр природных ресурсов.
- 2.Классификация природных ресурсов.
- 3.Кадастр животного мира.
- 4.Кадастр опасных отходов.
- 5.Кадастр полезных ископаемых.

Ход работы: Круглый стол предполагает беседу, в которой на равных участвуют до 10 – 12 человек, обменивающихся мнениями. Они ориентированы на возможность рассмотреть с ее разных сторон, осмыслить, обозначить основные направления развития, согласовать свои точки зрения, научиться к конструктивному диалогу.

В рамках выполнения работы группе студентов необходимо изучить систему кадастров природных ресурсов. Ознакомиться ареалом их распространения.

1.Кадастр природных ресурсов.

Кадастр природных ресурсов представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении природного объекта, его качественных, количественных и стоимостных характеристиках. В процессе ведения природно-ресурсных кадастров используются базовые понятия, отработанные в процессе ведения государственного кадастра недвижимости. Кадастр природных ресурсов представляет собой набор взаимосвязанных показателей, характеризующих правовое положение природного ресурса с точки зрения форм собственности, количество и структуру запасов, их экологическое состояние и народнохозяйственную ценность [12]. Государственный кадастр природных ресурсов создается и ведется с целью формирования систематизированной информации о пространственном положении, экономическом и экологическом состоянии природно-ресурсного потенциала, обеспечивающей принятие органами управления обоснованных решений о комплексном его использовании и охране окружающей природной среды. Содержащаяся в кадастре природных ресурсов информация может быть использована для установления ценности природных ресурсов как составной части национального богатства страны в ходе реализации платного природопользования, при разработке и исполнении экологических программ, проведении экологической экспертизы проектов, лицензировании процессов природопользования, приватизации природных ресурсов и объектов, выборе экономически эффективного варианта их освоения.

Объектом кадастра природных ресурсов является природно-ресурсный потенциал, который представляет собой совокупность природных ресурсов, имеющих в границах конкретной территории.

Субъектом кадастра природных ресурсов является собственник природно-ресурсного потенциала территории или орган исполнительной власти.

Кадастры формируются и ведутся при соблюдении требований достаточности информации специальной федеральной службой, которая осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательной базой, создаваемой Министерством экономического развития Российской Федерации и законодательством Российской Федерации. Условием формирования кадастра природных ресурсов является разграничение государственной собственности на природные ресурсы, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Федерации и муниципальной собственности. Таким образом, кадастр природных ресурсов содержит систематизированную информацию о природно-ресурсном потенциале территории. Его создание предусмотрено Распоряжением Правительства Российской Федерации № 58–РЗ от 7 мая 1993 г. в рамках проведения в ряде регионов России эксперимента по совершенствованию учета и социально-экономической оценки природно-ресурсного

потенциала.

Создание кадастра природных ресурсов становится весьма актуальной задачей в связи с их бессистемным потреблением в границах всего земного шара и ухудшением состояния окружающей природной среды.

2. Классификация природных ресурсов.

Под классификацией природных ресурсов понимается разделение совокупности объектов и явлений природной среды на группы по функционально значимым признакам. Существуют различные подходы к классификации природных ресурсов, базирующиеся на классификации по происхождению, виду хозяйственного использования и исчерпаемости.

Классификация природных ресурсов по **происхождению** включает две группы ресурсов:

- *природные компоненты;*

- *природно-территориальные комплексы.*

Ресурсы **природных компонентов** формируются по принадлежности к компонентам ландшафтной среды. При этом выделяют минеральные, климатические, водные, растительные, земельные, почвенные ресурсы и ресурсы животного мира.

Ресурсы **природно-территориальных комплексов** учитываются по наиболее предпочтительному виду хозяйственного освоения. Они делятся на:

горнопромышленные, сельскохозяйственные, водохозяйственные, лесохозяйственные, селитебные и рекреационные.

Существующие классификации природных ресурсов отражают их экономическую значимость и роль в системе общественного производства.

Классификация природных ресурсов по **видам хозяйственного использования** основывается на отнесении их к различным секторам материального производства.

Поэтому признаку, как известно, природные ресурсы делятся на ресурсы промышленного и сельскохозяйственного производства. Ресурсы промышленного производства включают все виды природного сырья, используемого промышленностью.

Природные ресурсы подразделяются на следующие группы:

1. **Энергетические** (разнообразные виды ресурсов, используемых на современном этапе развития науки и техники для производства энергии). Сюда относятся горючие полезные ископаемые (нефть, уголь, газ, уран, горючие сланцы и др.), гидроэнергоресурсы (энергия свободно падающих речных вод, приливно-волновая энергия морских вод и др.), источники биоконверсионной энергии (использование топливной древесины, производство биогаза из отходов сельского хозяйства), ядерное сырье, применяемое для получения атомной энергии;

2. **Неэнергетические**, включающие подгруппу природных ресурсов, которые являются сырьем для различных отраслей промышленности или используются в производстве как технологические компоненты;

3. **Ресурсы сельскохозяйственного производства** объединяют ресурсы, участвующие в создании сельскохозяйственной продукции, почвенно-земельные ресурсы (почва, обладающая уникальным свойством производить биомассу), рассматриваемые как природный ресурс и как средство производства в отрасли растениеводства; водные ресурсы, используемые в растениеводстве для орошения, а в животноводстве – для водопоя и содержания животных. Имеют место также природные ресурсы непродуцируемой сферы или непосредственного потребления, изымаемые из природной среды (дикие животные, составляющие объект промысловой охоты, дикорастущие лекарственные растения), а также ресурсы рекреационного хозяйства, ресурсы заповедных территорий и т. д.

4. **Исчерпаемые ресурсы** – это ресурсы, объем которых с определенной степенью точности может быть установлен и ограничен. Такие запасы по мере эксплуатации уменьшаются до такой степени, что дальнейшее использование этого ресурса грозит полным исчезновением. Исчерпаемые ресурсы имеют количественные ограничения. Одни из них могут возобновляться (искусственная очистка воды, воздуха, повышение

плодородия почв, восстановление поголовья диких животных и т. п.), а другая не возобновляется. К **не возобновляемым ресурсам** относятся топливо, железная руда, металлы внутриземного происхождения. Они образуются в земной коре или ландшафтной сфере, имеют ограниченные запасы и не восстанавливаются в полном объеме.

5. Неисчерпаемые ресурсы – это непосредственно солнечная энергия и вызванные ею природные силы (например, ветер и морские приливы существуют вечно). Среди явлений природы ресурсного значения имеются и такие, которые практически неисчерпаемы. К ним относятся климатические ресурсы. Под **климатическими ресурсами** понимаются запасы тепла и влаги, которыми располагает изучаемая местность или регион. Поскольку данные ресурсы формируются в определенных слоях теплового и водного круговоротов, постоянно действующих в пределах планеты в целом и над ее отдельными регионами, то запасы тепла и влаги могут рассматриваться как неиссякаемые с учетом допустимых колебаний, установленных для конкретного района. На основе интенсивности и скорости естественного образования выделяются не возобновляемые, возобновляемые и относительно возобновляемые ресурсы.

К **не возобновляемым ресурсам** относятся все виды минеральных ресурсов и полезные ископаемые. Минеральные ресурсы рассматриваются как исчерпаемые, а также как не возобновляемые. Земельные ресурсы в их естественном природном виде – это материальный базис, на котором происходит жизнедеятельность человеческого общества. Рельеф местности существенно влияет на хозяйственную деятельность и возможность освоения территории.

Возобновляемые ресурсы включают ресурсы растительного и животного мира. Данные виды ресурсов восстанавливаются, но достаточно медленно.

Некоторые ресурсы восстанавливаются в определенные отрезки времени.

Однако эти объемы значительно меньше объемов хозяйственного потребления. Такие ресурсы называются **относительно возобновляемыми**. К ним относятся дефицитные природные богатства: леса с древостоями спелого возраста, водные ресурсы в региональном аспекте, продуктивные пахотно-пригодные почвы. Продуктивные почвы образуются очень медленно. Для формирования одного сантиметра слоя черноземных почв требуется около ста лет. В то же время за один год может быть разрушено несколько сантиметров верхнего, наиболее ценного пахотного слоя.

Кадастр животного мира содержит совокупность сведений о географическом распространении животных, их видах, популяциях (т. е. численности по каждому виду), а также о нормах отлова. Незаменимым методом изучения жизни животных являлся учет с помощью авиации.

Основными популяциями для кадастра животного мира признаны:

- животные, предназначенные для охоты;
- промысловые рыбы и морские млекопитающие;
- насекомые, являющиеся вредителями леса;
- вымирающие виды животных.

Кадастр животного мира в настоящее время ведется не на достаточно высоком уровне. Исключение составляет лишь ведение кадастра по материалам Красных книг.

Красная книга является официальным документом, содержащим сведения о редких и исчезающих видах животных и растений, а также о необходимых мерах по их защите и восстановлению. В Красную книгу заносятся животные и растения, информация о численности которых подтверждает факт их исчезновения.

Первый список птиц и млекопитающих для Красной книги подготовлен в 1961–1964 гг. Г.П. Дементьевым, В.Г. Гептнером, А.А. Насимовичем и А.Г. Баранниковым. Однако Красная книга издана только в 1978 г.

Второе ее издание осуществлено в 1984 г. Идея создания кадастра животного мира возникла в начале семидесятых годов прошлого столетия применительно к нуждам охотничьего хозяйства. Понятие «кадастр животного мира» в России связывают с

именами Е.Е. Сыроечковского и Э.В. Рогачевой. Они впервые публично начали обсуждать необходимость создания охотничьего кадастра, а в 1975 г. ими была сформулирована необходимость составления государственного фаунистического кадастра.

В 1976 г. в Лаборатории охраны природы возник сектор отдела охотничьего хозяйства, который возглавила Э.В. Рогачева. Создание фаунистического кадастра требовало постоянного обновления. Охотничий кадастр рассматривался как часть фаунистического. Инвентаризация фауны на новой теоретической основе представлялась как одна из важнейших задач современной зоологической науки. При этом возникло определение фаунистического кадастра.

Государственный фаунистический кадастр представляет собой совокупность сведений о географическом распространении видов животных, их численности, популяционной структуре, виде использования и среде их обитания. Фаунистический кадастр сформирован как государственный (национальный), включающий региональные Красные книги животного мира. Для охраны и рационального использования животных проводится их

государственный учет и корректируется режим отлова. Государственный учет животных и ведение государственного кадастра животного мира осуществляются за счет государства. Наземным учетом охвачена вся Россия.

Периодически проводится авиационный учет копытных животных, водоплавающих и тетеревиных птиц. Одним из методов учета является зимний маршрутный учет, которому для высоких широт нет альтернативы.

Полная инвентаризация и оценка фауны наземных позвоночных животных выполнена с использованием современных методик и ГИС-технологий.

Кадастр опасных отходов. Экологическая обстановка на территории Российской Федерации с каждым годом ухудшается. Это обусловлено не только деятельностью промышленных предприятий, но также ввозимыми из-за рубежа и имеющимися радиоактивными отходами. Ослабление влияния негативных процессов возможно только при строгом учете всех видов загрязнений для выработки мероприятий по их устранению или ослаблению воздействия. В целях решения этой проблемы Правительство Российской Федерации приняло Постановление № 818 от 26 октября 2000 г. «О порядке ведения государственного реестра отходов и проведения паспортизации опасных отходов». Согласно этому документу, Министерство природных ресурсов и его территориальные органы осуществляют сбор информации, включающей данные о происхождении, глубине закладки, местоположении, дате захоронения, количественном составе, свойствах, классе опасности и технологиях обезвреживания опасных захоронений. Перечисленная информация формируется в виде паспортов опасных отходов и является базой для ведения кадастра опасных отходов.

Таким образом, кадастр опасных отходов представляет собой информационную систему, включающую данные о виде опасных отходов, классе их опасности, дате, месте, объемах и способах захоронения, а также о периоде распада радиоактивных веществ. Кадастр опасных отходов включает федеральный классификатор и схему размещения всех опасных отходов с полной их характеристикой. Его ведение осуществляется за счет федерального бюджета. Министерство природных ресурсов разрабатывает и вводит в действие нормативные документы, регламентирующие отнесение отходов к определенному классу опасности. Оно также утверждает правила инвентаризации и предоставления информации в центральные органы всеми субъектами, осуществляющими работу с опасными ингредиентами, и отвечает за достоверность сведений, содержащихся в кадастре опасных отходов.

Государственный кадастр месторождений представляет собой совокупность документированных сведений о месторождениях и проявлениях полезных ископаемых, а также исчерпывающие данные о каждом месторождении, его запасах, технических, экономических и экологических условиях разработки.

Лабораторная работа №6

Тема1. Государственный лесной кадастр.(форма проведения занятий – круглый стол).

Цель: изучить лесной кодекс и лесной кадастр.

Содержание темы:

1. Лесной кодекс и лесной кадастр.
2. Изучение содержания документации лесного кадастра.
3. Учет количества и качества лесных земель.

Ход работы: Круглый стол предполагает беседу, в которой на равных участвуют до 10 – 12 человек, обменивающихся мнениями. Они ориентированы на возможность рассмотреть с ее разных сторон, осмыслить, обозначить основные направления развития, согласовать свои точки зрения, научиться к конструктивному диалогу. В рамках выполнения работы группе студентов необходимо изучить способы составления лесного кадастра. Важным свойством круглого стола является широкая возможность получить квалифицированные ответы по наиболее актуальным проблемам сохранения компонентов окружающей среды и высказать, в свою очередь, их понимание.

Лесной кодекс и лесной кадастр.

Рациональное и эффективное использование лесных ресурсов, оптимальное распределение древесины между отраслями народного хозяйства, сохранение и восстановление лесов - проблема общегосударственного значения. Для решения этой проблемы необходим инструмент, позволяющий управлять использованием, защитой, охраной, воспроизводством и эксплуатацией лесного фонда. В качестве такого инструмента выступает государственный лесной кодекс и кадастр.

Лесной кодекс РФ, принятый 29 января 1997 г., установил правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Окончательный доработанный вариант лесного кодекса, принятый 4 декабря 2006 года, позволил управление лесными ресурсами осуществлять с учетом представления о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение.

По оценкам специалистов, леса на земном шаре занимают площадь около 4.1 млрд. га, что соответствует приблизительно 30% суши. В нашей стране леса занимают площадь более 1709.2 млн. га, а запас древесины составляет 82 млрд. м³, что больше, чем в лесах США и Канады вместе взятых. Статистический учет показывает, что при современном уровне переработки древесины норма современного ее потребления около 1,7 м³ на одного жителя, а по стране в целом – 430 млн. м³. Возникает вопрос о том, не является ли такое лесопользование истощающим, не ведет ли оно к уменьшению площади лесов.

Одно из важнейших свойств леса - это его способность восстанавливаться. Ежегодно прирост в наших лесах, взятых в целом, составляет 881 млн. м³, что в два раза больше, чем его потребление. Весь вопрос состоит в неравномерном размещении лесов по территории страны. Основная рубка лесов сосредоточена в европейской и уральской части страны. Огромные по площади и запасам древесины леса находятся на территории Сибири и Дальнего Востока. Поэтому на современном этапе процесс становления лесного кадастра представляется особенно сложным и ответственным. Создание организационных, экономических, социальных, правовых, экологических условий, необходимых для обеспечения рационального использования, охраны и восстановления лесов, защиты прав пользователей.

Объективная оценка лесного фонда – цель лесного кадастра.

В декабре 1995 г. Федеральной службой лесного хозяйства России была утверждена Концепция формирования и ведения государственного лесного кадастра. На ее основе и на базе «Основ лесного законодательства от 1993 г.» был разработан проект Федерального

закона о Государственном лесном кадастре. В проекте этого закона говорится, что лесной кадастр действует на территории лесного фонда РФ как государственная система регистрации, учета и оценки участков лесного фонда, содержащая сведения об их правовом, пространственном, хозяйственном, природном состоянии, систематизированная на единой государственной основе.

Лесной кодекс РФ определяет лесной кадастр как сведения об экологических, экономических и иных количественных и качественных характеристиках лесного фонда. Синтезируя представления о лесном кадастре из проекта Федерального закона о Государственном лесном кадастре и Лесного кодекса РФ, лесной кадастр представляет систему, базирующуюся на единой информационной основе и предназначенной для сбора, учета, анализа и прогноза экологического, экономического, хозяйственного состояния лесного фонда, а также для его количественной и качественной оценки. Лесной кадастр предназначен для решения следующих задач:

- сбора информации о количественном состоянии лесов на определенный момент времени;
- качественной оценки лесных ресурсов;
- прогнозирования объемов рубок и прироста древесины;
- экономической и экологической оценки лесов.

Для получения эффекта от ведения лесного кадастра должен соблюдаться ряд принципов. Прежде всего, кадастр лесов должен вестись по единой методике, охватывая весь лесной фонд страны, представляющий собой все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью. Лесной кадастр должен вестись непрерывно, отражая все изменения с соблюдением достоверности и точности сведений о лесном фонде. Должное внимание необходимо уделять документированности данных лесного кадастра, которые должны быть сведены в утвержденные формы и записаны на основании соответствующих документов и материалов. Также сведения лесного кадастра должны быть наглядны и пригодны для их практического применения, совместимы и сопоставимы с информацией иных природных кадастров. Данные природных кадастров необходимы для рационального использования природных ресурсов, охраны природной среды. Они составляют фундамент для экономической оценки природных ресурсов, системы мер по восстановлению окружающей среды.

В данное время на государственном уровне ведутся следующие кадастры: земельный; лесной; водный; месторождений полезных ископаемых; реестры: водный; охотничьих животных; рыбных запасов; природно-заповедных территорий. Все природно-ресурсные кадастры неразрывно связаны между собой и по существу составляют единую стройную систему. Поэтому лесной кадастр необходимо рассматривать в контексте единой и стройной системы, элементы которой имеют устойчивые во времени и в пространстве связи.

Лесной кадастр как система всестороннего изучения лесного фонда России используется для организации эффективного использования лесов, их охраны, восстановления, размещения предприятий лесоперерабатывающей промышленности, оптимальное распределение лесной продукции между отраслями народного хозяйства, максимальное получение продукции с единицы площади. В условиях развития рыночных отношений роль и значение лесного кадастра в народном хозяйстве увеличивается. Лесной кодекс РФ диктует сферы обязательного применения лесного кадастра:

- 1) государственное управление лесным хозяйством;
- 2) организация ведения лесного хозяйства;
- 3) перевод лесных земель в нелесные земли;
- 4) определение размеров оплаты за пользование лесным фондом;
- 5) оценка хозяйственной деятельности лиц, осуществляющих ведение лесного хозяйства.

Лесной кадастр тесно связан с лесоустройством. Эта связь явно проявляется в том, что лесной кадастр так же, как и лесоустройство направлен на рациональное использование лесного фонда, повышение эффективности ведения лесного хозяйства и осуществление единой политики государства в области управления лесами.

Лесоустройство есть инструмент по устройству лесов с целью их рационального использования. Задача же лесоустройства – это организация оптимального использования лесных ресурсов, неуклонное и систематическое восстановление лесов. Все это достигается путем грамотного планирования территорий лесничеств, определения объема спелого древостоя, прогнозирования прироста древесины, отвода участков лесного фонда под рубку. Решение данных вопросов невозможно без достоверной информации о пространственном, правовом и экологическом положении участков лесного фонда, эти сведения могут быть получены только в результате ведения лесного кадастра. Использование данных лесного кадастра позволит решать сложные и важные задачи рационального и эффективного управления лесами. С другой стороны, проводимые при лесоустройстве топографо-геодезические, таксационные, лесобиологические и другие изыскания являются основой для получения необходимых для кадастра сведений о количественном и качественном состоянии лесов.

Подводя итог под всем вышесказанным, следует отметить, что в условиях многообразия форм собственности достоверные сведения, полученные в результате ведения лесного кадастра, играют значительную роль в формировании политики государства в области регулирования, использования, восстановления, охраны и защиты лесного фонда. Система природных кадастров, в которой лесной кадастр играет роль механизма управления лесными ресурсами, организации хозяйствования в лесу, а также их защиты и охраны, нацелена на комплексную оценку состояния всех природных ресурсов, их взаимовлияния друг на друга и решения задач, связанных с использованием ими.

Порядок проведения государственного учета лесного участка.

1. Настоящий Порядок проведения государственного учета лесного участка в составе земель лесного фонда (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьей 4.1 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации".
2. Государственный учет лесных участков в составе земель лесного фонда проводится органами государственной власти, осуществляющими ведение государственного лесного реестра в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 83 Лесного кодекса Российской Федерации.
3. При государственном учете лесных участков в составе земель лесного фонда (далее - государственный учет) органы государственной власти, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, вносят в государственный лесной реестр сведения, подтверждающие существование данного земельного участка с характеристиками, соответствующими части 1 статьи 69 Лесного кодекса Российской Федерации.
4. Государственный учет проводится в случаях предоставления гражданам и юридическим лицам лесных участков в пределах земель лесного фонда, за исключением случаев предоставления лесных участков для осуществления рекреационной деятельности.
5. Государственный учет проводится по инициативе органов государственной власти, уполномоченных на предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование.
6. Для осуществления государственного учета лицами, указанными в пункте пять настоящего Порядка, предоставляется проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, подготовленная в соответствии со статьей 69 Лесного кодекса Российской Федерации, включающая следующие сведения:

- наименование субъекта Российской Федерации, муниципального образования, лесничества, лесопарка, участкового лесничества, номера лесных кварталов, лесотаксационных выделов;
- площадь лесного участка (в том числе лесных земель, из них земель, покрытых лесной растительностью и не покрытых лесной растительностью, и нелесных земель);
- вид разрешенного использования лесов в соответствии с лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка;
- таксационное описание лесного участка (описание лесных насаждений, в том числе их состава, класса возраста, бонитета, полноты, общего запаса древесины);
- целевое назначение лесов (категории защитных лесов);
- картографические материалы с нанесением границ участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов, видов целевого назначения лесов, категорий защитных лесов, номеров лесных кварталов, границ лесного участка с указанием румбов и длины граничных линий, номеров, а также лесотаксационных выделов и площади в масштабе планшета М 1:10000 либо плана лесных насаждений М 1:25000, либо карты-схемы лесничества или лесопарка М 1:100000.

Подготовка проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков осуществляется на основании данных государственного лесного реестра.

7. Государственный учет осуществляется в месячный срок со дня даты представления проектной документации, указанной в пункте 6 настоящего Порядка.

8. При проведении государственного учета лесному участку присваивается номер учетной записи (номер государственного учета в лесном кадастре), который указывается в государственном лесном реестре следующим образом:

-порядковый номер учетной записи (номер государственного учета в лесном кадастре) (000000);

-год, в котором вносятся сведения в государственный лесной кадастр (0000);

-месяц, в котором вносятся сведения в государственный лесной кадастр (00).

Разделителями указанных групп цифр являются дефисы.

9. Проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесного участка помещается в государственный лесной реестр с указанием номера учетной записи соответствующего лесного участка.

10. При разделе, объединении, перераспределении лесного участка или выделе из лесного участка сведения о ранее учтенном лесном участке подлежат исключению из государственного лесного реестра с указанием номера учетной записи лесного участка, подлежащего разделу, объединению, перераспределению или выделу из лесного участка, делается соответствующая запись об исключении сведений с указанием причин, даты исключения и номеров учетных записей лесных участков, образующихся одновременно при разделении ранее учтенных лесных участков.

Указанные выше сведения вносятся на основании проектной документации, указанной в пункте 6 настоящего Порядка, в отношении лесных участков, образующихся одновременно при разделении ранее учтенных лесных участков, которая помещается в государственный лесной реестр с присвоением номеров учетных записей вновь образованных лесных участков.

11. Сведения о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесного участка в графической и текстовой форме воспроизводятся в плане лесного участка по образцу, прилагаемому к настоящему Порядку, заверенному органами государственной власти, указанными в пункте 2 настоящего Порядка.

12. По результатам государственного учета лицам, указанным в пункте 5 настоящего Порядка, выдается план лесного участка в соответствии с образцом, прилагаемым к настоящему Порядку.

Оценка качества лесных культур и перевод их в покрытые лесом земли.

Оценку качества работ в натуре, оформление первичной документации, составление сводных ведомостей и отчетов по лесничествам осуществляют подкомиссии. Учет количества посадочных мест, приживаемости и сохранности культур производят путем закладки пробных площадей, перечета на них растений с последующим пересчетом на 1 га. Частичные лесные культуры и созданные по коридорам, в малоценных насаждениях, инвентаризируются по их фактической площади. Пробные площади должны охватывать по ширине полную схему смешения пород и не менее 4 рядов главной породы. Перечет растений в коридорах малоценных насаждений производится через 2-3 коридора с учетом полной схемы смешения пород.

Пробные площади могут иметь форму прямоугольника, квадрата, круга (площадью 20 м² с радиусом 2,53 м) или равных учётных отрезков длиной 20-50 м. На каждом участке закладывают по несколько пробных площадей, отрезков, располагая их равномерно по площади или по диагоналям участка через равные расстояния. Площадь пробных площадей или длина учетных отрезков должна составлять: при площади участка до 3 га – не менее 5% от общей площади или длины посадочных рядов; от 3 до 5 га – 4%, от 5 до 10 га – 3%, свыше 10 га – 2%.

При сплошных строчных посевах посевные места учитываются через 0,4-1 м в зависимости от размещения отдельных пород на данной площади.

Оценка состояния лесных культур до их перевода в покрытые лесом земли, защитных лесонасаждений до передачи в эксплуатацию проводится в соответствии с техническими условиями и другими нормативными документами, разработанными и утвержденными органами лесного хозяйства с учетом лесорастительных условий.

Оценку качественного состояния лесных культур целесообразно проводить не только до перевода их в покрытые лесом земли, но и в любом возрасте с учетом объективно изменяемых показателей.

Если при закладке лесных культур оптимальная первоначальная густота лесных культур определяется целью хозяйства и лесорастительными условиями, то в старшем возрасте определяющим фактором, изменяющим условия роста, и в конечном итоге влияющим на интенсивность роста и развития насаждений является не только густота лесных культур, но и равномерность размещения растений по площади.

До начала инвентаризации из учётных книг выбирают участки лесных культур и защитных насаждений, подлежащих по возрасту переводу в покрытые лесом земли и передаче в эксплуатацию. Учитывают также участки культур и защитных насаждений, ранее не переведенных в покрытые лесом земли и не переданных в эксплуатацию. На каждый участок заполняется полевая карточка. Закладка пробных площадей и определение показателей культур производится аналогично.

На основании перечёта растений на всех пробных площадях и перевода их на 1 га определяют класс качества лесных культур на участке в соответствии с таблицей. Общая оценка качества лесных культур на участке определяется показателями качества с наименьшим значением.

Лесные культуры соответствующие всем показателям таблицы, но имеющие естественное возобновление мягколиственных пород, превышающее высоту лесных культур более допустимой нормы, переводятся в покрытые лесом земли только после проведения рубок ухода.

На основании полевых карточек, актов на списание лесных культур составляется форма № 10-лх и ведомость оценки качественного состояния лесных культур в соответствии. Указанные формы и ведомости с итоговыми данными представляются лесхозу.

Полевые карточки хранятся в лесничестве в течение 5 лет после перевода участков лесных культур в покрытые лесом земли.

Отчет о переводе лесных культур в покрытые лесом земли по форме № 10-лх составляется по годам закладки на все лесные культуры последних пятнадцати лет, исключая первый год инвентаризации.

Учет количества земель.

Учет лесных земель является составной частью государственного земельного кадастра, отражает хозяйственное использование и природное состояние земель, накапливает и представляет сведения о количестве земельных ресурсов, необходимые для управления территориями. Учет земель, в том числе и лесных, ведется по категориям, объектам собственности, землевладениям, землепользованиям, сельским населенным пунктам, городам, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации и в целом по стране. Он проводится по фактическому состоянию и использованию земельных угодий на основе доброкачественных планово-картографических материалов, данных инвентаризации земель, обследований и изысканий, отчетов землепользователей, собственников, арендаторов. Отчеты составляются ежегодно (по состоянию на 1 января) о происшедших изменениях в составе земель по единой форме, утвержденной Госкомстатом России, на основании материалов учета предыдущего года, исправлений и дополнений по результатам новых съемок, инвентаризации, контрольных обмеров (форма 22).

Поселковые администрации организуют работу по сбору и уточнению земельно-учетных данных на подведомственной территории.

Районные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, земельно-кадастровые палаты создают банки данных о наличии и качественном состоянии земель, собственниках, владельцах, пользователях, целевом назначении, режиме использования. Ежегодно не позднее февраля представляют отчет, согласованный с природоохранными органами и утвержденный администрацией, о наличии и использовании земель в областные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству.

Отчет о наличии и распределении земель включает следующие документы:

- сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (форма 22-1);
- сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям (форма 22-2);
- сведения о наличии и распределении земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, по формам собственности (форма 22-3);
- сведения о наличии и распределении земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции (форма 22-4);
- сведения о распределении общих площадей городов по формам собственности (форма 22-5);
- сведения о распределении общих площадей сельских населенных пунктов по формам собственности (форма 22-6);
- сведения об использовании земель лесного фонда (форма 22-7).

Областные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству обобщают информацию районных (городских) комитетов и создают банки данных о наличии и качестве земельных ресурсов региона и не позднее 1 марта представляют отчеты в Росземкадастр с целью создания единого для России банка данных.

Таким образом, учет всех видов земель представляет собой государственное мероприятие по получению, систематизации, накоплению и обновлению сведений о количестве, хозяйственном использовании, состоянии и качестве земельных ресурсов, необходимых для эффективного управления ими. В соответствии с федеральным законом "О

государственном земельном кадастре” на всей территории Российской Федерации в обязательном порядке по единой методике проводится государственный кадастровый учет земельных участков. Он представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках. Сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы ГЭК на основании данных по их межеванию, сведений, представленных правообладателями, результатов топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти и местного самоуправления, заинтересованные правообладатели подают в районные (городские) кадастровые палаты заявки, правоустанавливающие документы и документы о межевании земельных участков.

Учет качества земель.

Для управления земельными ресурсами в лесном хозяйстве важна информация не только о количестве, но и качестве земель, их использовании. Качественное состояние земельных ресурсов Российской Федерации весьма разнообразно. Оно зеркально отражает региональные и местные особенности природных условий, геологии и геоморфологии, теплового режима и осадков

Учет качества земель лесного хозяйства включает земельно-кадастровое районирование, их классификацию, группировку почв, характеристику их качества по экологическим, технологическим свойствам.

Но, прежде всего, надо усвоить понятия “почва” и “земля”.

Почва - это верхний плодородный слой земли, сформированный под влиянием различных факторов почвообразования (климата, растительности, рельефа и др.). При этом сами факторы не являются сословными частями почвы. Классификация почв строится по принципу их происхождения, развития и хорошо согласуется с природными зонами (например, зона серых лесных, черноземных, каштановых и др. типов почв).

Под землями понимаются определенные участки территории, с характерным не только почвенным покровом, но всеми другими условиями, от которых зависит способ использования земельного участка. Это климат, характер водного и теплового режимов почвы и прилегающих слоев атмосферы, рельеф местности, естественная растительность и пригодность земель для выращивания лесных культур, хозяйственная деятельность человека. Таким образом, в понятие “земля” входит вся экологическая система, в которой находится земельный участок. Почва в этой системе выступает как один из составных элементов, который вместе с другими определяет характер использования земли. Он выявляется в процессе зонирования и нормирования земель.

Зонирование – это разделение лесных земель на земельные участки с различным целевым назначением. Оно проводится в соответствии с планами развития территории, которые утверждаются органами государственной власти. Решения о зонировании обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки леса.

Нормирование земель – это установление пределов (норм) владения, пользования и распоряжения лесными земельными участками на любом праве.

Лабораторная работа №7.

Тема1. Оценка кадастровой стоимости земель. (форма проведения занятий – кейс-технологии)

Цель: изучить способы оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных и лесных земель.

Содержание работы:

1. Расчет рентного дохода и кадастровой стоимости сельхоз земель.
2. Расчет кадастровой стоимости лесных земель.
3. Расчет кадастровой стоимости участков и других категорий земель.

Ход работы: Кейс-технология предполагает обучение с использованием разных методов оценки кадастровой стоимости земель, лесного хозяйства.

В этом случае студенты должны изучить способы оценки рыночной стоимости лесных и сельскохозяйственных земель. В процессе изучения экономических экологических аспектов студенты составляют описание основных методов определения их кадастровой стоимости, на выполнение которого отводится определенное время, что позволяет более тщательно проанализировать полученную информацию.

Работа выполняется в следующем порядке: сначала изучаются различные способы оценок, затем каждый студент выбирает определенный метод расчета и производит полный расчет кадастровой стоимости лесных и сельскохозяйственных земель с учетом экологических аспектов.

Оценка земельных участков необходима для удовлетворения потребностей развивающегося рынка земли. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. В настоящее время в России используются такие виды стоимости земельного участка, как рыночная, инвестиционная, залоговая, страховая, налогооблагаемая. Краеугольный камень теории оценки - это понятие рыночная стоимость. В постановлении Правительства Российской Федерации от 6.07.01 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки дано развернутое определение рыночной стоимости».

Инвестиционная стоимость применяется при внесении земельных участков в инвестиционные проекты и привлечении инвесторов, в том числе и зарубежных, залоговая стоимость - при кредитовании под залог земельных участков, страховая стоимость - при страховании объектов недвижимости, в том числе и земельных участков.

Налогооблагаемая стоимость используется для целей налогообложения земельных участков.

Оценка рыночной стоимости земли может быть использована:

1. В случае вовлечения земельных участков в сделку, в том числе в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, передачи в аренду;
2. При предоставлении природных ресурсов и объектов в пользование на правах аренды, концессии, на правах соглашения о разделе продукции на торгах;
3. При установлении кадастровой оценки земли;
4. При изъятии (выкупе) земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
5. При реквизиции земель;
6. При определении начальной цены земельного участка на торгах;
7. При подведении итогов конкурсов по продаже прав на земельные участки;
8. При залоге земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
9. При определении цен продажи земельных участков без процедуры торгов;
10. При определении убытков и потерь, вызванных неправомерными действиями землепользователей;

11. При оценке экологического ущерба;
12. При определении экономической эффективности принимаемых градостроительных решений;
13. При оценке последствий установления ограничений и обременении по использованию земельных участков;
14. При установлении градостроительных регламентов (видов разрешенного использования);
15. В иных случаях, предусмотренных законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных и лесных земель проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель [11]. Вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом. Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользования) юридических и физических лиц.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбище и залежь.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые и сидеральные пары.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь - земельный участок, который раньше однократно использовался под пашню.

Этапы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

На первом межрегиональном этапе территориальным, органам субъектов РФ представляются кадастровые стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения и базовые нормативы (оценочная продуктивность и затраты) для проведения оценки внутри субъектов РФ.

Второй этап – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ по административным районам и землевладениям. Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения субъекта федерации величине, полученной в результате проведения первого этапа.

На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель определяются следующие базовые показатели:

- оценочная продуктивность;
- оценочные затраты;
- цена производства валовой продукции;
- расчетный рентный доход ;
- кадастровая стоимость.

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ.

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Исходной информацией для проведения работ являются данные почвенных обследований, материалы последнего тура земельно-оценочных работ и внутривладельческой оценки земель.

Каждый административный район в процессе последнего тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной зоне. Оценочные зоны сформированы по признакам однородности видов почв, технологий возделывания сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра.

Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода устанавливается на первом межрегиональном этапе. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года.

Расчет кадастровой стоимости лесных земель.

Данная оценка проводится для обоснования платы за землю.

Объект кадастровой оценки - лесные земли, находящиеся в промышленной эксплуатации, то есть леса второй и третьей групп.

Ко второй группе относятся леса ограниченного режима пользования, расположенные в районах с высокой плотностью населения и развитой сетью транспортных путей.

Третью группу составляют леса, расположенные в многолесных районах, предназначенные для постоянного использования.

Кадастровая оценка проводится по оценочным зонам, которые выделяются на основе различий по составу древостоя и продуктивности лесов. Границы оценочных зон совпадают с границами субъекта РФ или административных районов, входящих в него. В

качестве основных показателей при кадастровой оценке лесных земель установлены продуктивность спелых лесов (древесный запас), оценочные затраты, оборот главной рубки. При кадастровой оценке не учитывается дополнительная продукция, получаемая с лесных земель, - грибы, ягоды, орехи, ресурсы охотничьего хозяйства, лекарственные растения, а также экологические функции леса.

Кадастровая оценка лесных земель проводится в следующем порядке:

- для каждой оценочной зоны разрабатываются индикационные таблицы базовой продуктивности типов леса (в натуральном выражении) с учетом структуры древостоя;
- продуктивность леса характеризуется запасом древесины в спелых насаждениях в возрасте рубки ($\text{м}^3/\text{га}$);
- под структурой древостоя понимают показатели долей древесных пород в общем запасе древостоя;
- базовая продуктивность лесных земель в стоимостном выражении определяется как произведение базовой продуктивности в натуральном выражении на средневзвешенную (по структуре породного состава) ставку платы за древесину.
- цена производства древесины в расчете на 1 га лесных земель определяется путем умножения показателя оценочных затрат на норматив рентабельности, установленный в 7%;
- оценочные затраты складываются из затрат на посадку, выращивание и охрану леса.

Расчетный рентный доход включает дифференциальный и абсолютный рентный доходы.

Дифференциальный рентный доход с 1 га лесных земель определяется как разность между показателем базовой продуктивности древесины, отпускаемой на корню, и ценой производства этой продукции.

Дифференциальный рентный доход рассчитывается путем деления дифференциального рентного дохода на среднее количество лет оборота рубки с учетом структуры основных типов леса. Под оборотом рубки понимается период времени между двумя рубками заготовки древесины (главного пользования).

Абсолютный рентный доход в расчете на один год установлен в том же размере, что и для сельскохозяйственных земель.

Кадастровая стоимость 1 га лесных земель определяется путем деления показателя расчетного рентного дохода на коэффициент капитализации, установленный в размере 0,02 (2%).

Расчет стоимости земельных участков.

В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.

В рекомендациях рассматриваются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относятся методы сравнения продаж, распределения и выделения. К доходному подходу относятся методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. Одновременно методы выделения и остатка представляют собой комбинацию с участием элементов затратного подхода. Вместе с тем отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный

характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Процедура оценки стоимости земли соответствует общей процедуре оценки стоимости недвижимого имущества. В соответствии с Международными стандартами оценки она может состоять из следующих этапов:

- определение задания;
- предварительный анализ, отбор и сбор данных;
- анализ наиболее эффективного использования;
- выбор методов и оценка стоимости земельного участка;
- согласование показателей стоимости и окончательный расчет стоимости;
- подготовка отчета об установленной стоимости (если оценка стоимости земли является самостоятельным заданием).

Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли, позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 8-12% ниже публикуемых).

Общепринятые элементы сравнения для земельных участков:

права собственности, условия финансирования, особые условия продажи, рыночные условия, месторасположение, условия зонирования, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, экономические характеристики, наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

Особую категорию представляют собой городские земли, на их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы.

Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке. Российский земельный рынок пока не отвечает этим требованиям, стоимость земельного участка невозможно определить исходя из информации о сделках продаж участков-аналогов. Поэтому для оценки должна собираться вся доступная информация для применения всех методов оценки участков.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков, применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности. Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле:

$$C_{зу} = C_{ул} - П_{ву},$$

где: $C_{зу}$ - стоимость земельного участка;

$C_{ул}$ – стоимость улучшений;

$П_{ву}$ - стоимость воспроизводства улучшений.

Метод распределения применяется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Методы доходного подхода.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из

сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы. На основе полученной арендной ставки рыночная стоимость участка определяется по доходному подходу обычно с применением метода прямой капитализации.

Формула расчета стоимости земельного участка имеет вид:

$$C_{зу} = ЧД_{зу} / K_{зу}, \text{ где}$$

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка;

$ЧД_{зу}$ - доход от владения землей;

$K_{зу}$ - ставка капитализации для земли.

Ставка капитализации определяется делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи или увеличением безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Основные факторы, влияющие на величину арендной ставки земельного участка: характеристики местоположения, размер, форма, окружающий тип землепользования, транспортная доступность, инженерное оборудование.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле. Для определения стоимости земельного участка необходимо знать стоимость здания, чистый операционный доход всей собственности, коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

Этот метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки

арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Метод предполагаемого использования применяется при оценке земли, пригодной для разделения на индивидуальные участки с их последующей продажей. Этот метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:

- определение размеров и количества индивидуальных участков;
- расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сравнения сопоставимых продаж;
- расчет затрат и графика освоения предполагаемого периода продажи и разумной предпринимательской прибыли;
- вычет всех затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой суммарной цены продажи участков для определения чистой выручки от продажи недвижимости после завершения освоения и продажи индивидуальных участков;
- выбор ставки дисконта, отражающей риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи.

Затраты на освоение земельного массива обычно включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; налоги, страховку, гонорары ИТР;
- расходы на маркетинг;
- прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок. При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки.

Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существенную разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке.

Лабораторная работа №8

Тема 1. Использование результатов земельного кадастра.

(форма проведения занятий – в малых группах)

Цель: изучить способы применения земельно-кадастровой информации при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства и возмещение убытков при изъятии земельных участков.

Содержание работы:

1. Применение земельно-кадастровой информации при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства.
2. Возмещение убытков землепользователям и потерь производства при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Применение земельно-кадастровой информации.

Внутрихозяйственное землеустройство - это комплекс мероприятий по организации использования и охране земли, организации территории в границах землепользования сельскохозяйственного предприятия.

Посредством внутрихозяйственного землеустройства в соответствии с потребностями сельскохозяйственного производства, перспективами его развития, задачами рационального использования земли организуется территория хозяйства, организуется использование каждого участка совместно с размещением других средств производства, используемых и функционирующих вместе с землей на данной территории.

Наиболее главная задача внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий - организация территории хозяйства, обеспечивающая эффективное использование земель, высокопроизводительное использование техники, повышение плодородия почвы, увеличение производства сельскохозяйственной продукции при минимальных материальных затратах и затратах труда, а также охрана земель.

Основа внутрихозяйственного землеустройства - рабочий проект, представляющий собой совокупность документов по организации территории сельскохозяйственных предприятий. Он определяет новую форму организации территории, способствующую росту продуктивности производства. В рабочем проекте обосновывается определенное проектное решение, предлагается рациональная схема использования земель, приводятся доказательства применяемого наилучшего решения в отношении определенного хозяйства.

Источниками земельно-кадастровой информации являются:

собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, органы власти, учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ФГУ "Земельная кадастровая палата", территориальные органы Росреестра, землеустроительные предприятия, организации, осуществляющие оценочную деятельность, почвенные институты, службы мониторинга окружающей среды и другие организации.

Земельно-кадастровые материалы применяются:

- при оценке и анализе эффективности использования земель и результатов хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий;
- при планировании объемов производства и государственных закупок продукции сельского хозяйства, с учетом неодинаковых природных и экономических условий;
- при планировании и прогнозировании использования земель на ближайшую и отдаленную перспективу;
- при межотраслевом перераспределении земель и определении потерь сельского хозяйства при отводе земель для государственных и общественных нужд;

- при установлении ставок земельного налога;
- при определении мер ответственности за нарушение земельного законодательства.

Данные оценки земель необходимы при составлении технико-экономических обоснований землеустроительных мероприятий, включающих разработку схем, проектов и рабочих проектов землеустройства, а также при управлении земельными ресурсами.

Использование земельно-кадастровых материалов, а также данных оценки земель, для обоснования землеустроительных проектов дополняет инструкцию по внутрихозяйственному землеустройству сельскохозяйственного предприятия. Применение данных внутрихозяйственной оценки земель направлено обоснованности решений по использованию сельскохозяйственных угодий и лесных земель в соответствии с производительной способностью почв и на повышение качества проектных работ. Для учета земель при землеустроительном проектировании применяют картограммы пригодности земель для возделывания сельскохозяйственных и лесных культур, показывающие продуктивность, окупаемость и затратный уровень. Картограммы составляют при внутрихозяйственной оценке земель или в процессе подготовительных землеустроительных работ.

Данные земельно-кадастровых материалов применяют при определении размещения производственного подразделения, установления его специализации, состава и соотношения угодий, определении структуры посевных площадей, обосновании видов и количества севооборотов, расчете экономической эффективности рабочего проекта.

Важнейшая цель изготовления картограммы состоит в том, чтобы выделять участки пашни с разной степенью пригодности почв для выращивания разных сельскохозяйственных культур; получать информацию для размещения посевов с максимальным выходом продукции и эффективным возделыванием культур; определять площади с менее качественными почвами для размещения на них различных объектов строительства.

Картографическая основа для составления картограмм - это план землепользования хозяйства в масштабе, принятом для проекта внутрихозяйственного землеустройства, с нанесенными почвенными разновидностями. На основе данных о пригодности земель и картограмм эффективности возделывания культур рассчитывают площади возможного посева ведущих культур, уточняют структуру посевных и посадочных площадей и специализацию отрасли растениеводства по хозяйству и его подразделениям.

При проектировании наряду с другими исходными материалами используют данные внутрихозяйственной оценки земель сельскохозяйственных предприятий и лесхозов.

Тем самым, можно сделать вывод о том, что данные, полученные при проведении кадастровых и землеустроительных работ, а также использования уже имеющихся земельно-кадастровых данных существенно влияет на создание более качественных и эффективных рабочих проектов по внутрихозяйственному землеустройству. Применяемые картограммы и данные оценки земель позволяют максимально продуктивно использовать земли в лесном и в сельском хозяйстве.

Возмещение причиненных убытков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57 ЗК РФ возмещению в полном объеме подлежат убытки (включая упущенную выгоду), причиненные:

- 1) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 3) временным занятием земельных участков;
- 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- 5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного

участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Если причинение убытков произошло в результате совершения иных действий, возмещение их производится в порядке статьи 62 ЗК РФ.

Убытки классифицируются на реальный ущерб и упущенную выгоду.

Под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения его имущества (пункт 2 статьи 15 ГК РФ). Расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, - это неиспользованные затраты собственника земельного участка, составляющие его убытки и подлежащие возмещению. Утрата или повреждение имущества может выражаться в утрате возможности ее обработки и использовании в определенных целях.

Под убытками понимаются также неполученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Под неполученным доходом (упущенной выгодой) обычно понимается стоимость сельскохозяйственной продукции, которую потерпевший получил бы со своего участка, если бы его имущественные права не были нарушены.

Понесенные расходы могут быть самыми разнообразными. Например, по делам о возмещении убытков, причиненных изъятием земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственной деятельности. Реальный ущерб определяется исходя из стоимости приобретенных семян, минеральных удобрений, посадочного материала, также учитываются материальные затраты по обработке земель в виде расходов на содержание и эксплуатацию оборудования, расходы по заработной плате, амортизационные отчисления, транспортно-заготовительные расходы по приобретению и расходованию дизельного топлива, смазочных материалов, арендная плата, расходы по уплате санкций.

А по делам о возмещении убытков, причиненных изъятием земельных участков, предоставленных для строительства, реальный ущерб определяется исходя из стоимости затрат:

- по проведению проектно-изыскательских и других работ,
- по отводу земельного участка,
- по изготовлению технического паспорта на проектирование,
- по изготовлению проектно-сметной документации,
- по оплате экспертизы проекта,
- по оплате работ за разбивку осей,
- по оплате строительно-монтажных работ, проведенных на изъятom земельном участке, а также стоимости ограждения,
- расходов по благоустройству строительной площадки.

Необходимо учитывать, что возникновение убытков может быть связано как с правонарушением, так и с правомерным поведением их причинителя (деянием, осуществляемым в рамках закона), которое и предусмотрено в статье 57 ЗК РФ.

Во-первых, убытки могут быть причинены изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которое допускается только в строго исключительных случаях, установленных статьей 49 ЗК РФ, осуществляется на основе принципа возмездности при условии добровольного согласия собственника, владельца, пользователя, арендатора, а в противном случае - принудительно по решению суда.

Во-вторых, убытки могут быть причинены ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц. Это может происходить в виду разных причин, но под действие статьи 57 ЗК РФ подпадает такое ухудшение, которое вызвано деятельностью не самого собственника земли, землепользователя, землевладельца или арендатора, а иных

физических или юридических лиц и только в случаях, если эти лица действуют в государственных или общественных интересах. Такая ситуация возникает, к примеру, когда земельный участок загрязняется проходящей рядом автомагистралью или в результате испытаний на космическом полигоне.

В-третьих, возмещению в полном объеме подлежат убытки, причиненные временным занятием земельных участков, круг применения которого весьма краток и связан с наступлением крайней необходимости, вызванной форс-мажорными обстоятельствами. В частности, в соответствии с пунктом 5 статьи 51 ЗК РФ в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка он может быть временно, на период действия этих обстоятельств, занят для использования в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз.

В-четвертых, причинение убытков может быть вызвано также ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, которые устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда. Согласно статье 56 ЗК РФ ограничения прав на землю могут выражаться в установлении особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; условий начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В-пятых, возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Согласно части 5 статьи 2 Федерального закона от 21 декабря 2004 года

№ 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" допускается обращение исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления с ходатайством о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков только в случаях:

1) перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей;

2) в связи с установлением или изменением границ населенных пунктов.

Согласно пункту 2 статьи 57 ЗК РФ в случае изъятия земель для государственных или муниципальных нужд убытки возмещаются только землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков. Собственникам земельных участков убытки, причиненные изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не возмещаются, поскольку они компенсируются в составе выкупной цены за земельный участок. Согласно статье 281 ГК РФ плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка.

В остальных случаях убытки возмещаются только собственникам земельных участков.

Данное положение рассматривается специалистами в области земельного права как не совершенное и требующее корректировки. Так, в случае ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц убытки будут причинены в первую очередь

землепользователю, так как именно он непосредственно извлекает пользу из земельного участка. В случае если договор аренды носит краткосрочный характер, возмещение таких убытков собственнику может быть оправданно, однако если договор аренды заключен на длительный срок, а возможно и с правом выкупа, очевидно несовершенство правового регулирования. Представляется, что арендатор сможет защитить свои права только путем пересмотра договора аренды в части уменьшения арендной платы, на что может не согласиться собственник, и арендатор будет вынужден нести убытки самостоятельно или прекратить договор.

Еще более очевидным является несовершенство нормы о том, что в случае временного занятия земельного участка возмещение убытков производится только его собственнику. Так, реализация данной нормы повлечет неоправданные задержки в возмещении убытков, связанные с необходимостью совершения дополнительных действий: арендатор для возмещения своих убытков будет обращаться к собственнику земельного участка, который, в свою очередь, обратится к причинителю вреда.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Волков, С.Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право): Учебное пособие. – Былина, 1998 – 527 с.
2. Волков, С.Н., Безгинов А.Н. Экономические модели в землеустройстве: Учебно-практическое пособие. – Москва, 2010 – 283 с.
3. Государственный национальный доклад о состоянии использования земель Российской Федерации за 2000 г. – М.: Федеральная служба земельного кадастра, 2001.
4. Гречихин, В. Н. Землеустройство в системе управления земельными ресурсами в Российской Федерации [Текст]: учебное пособие /В.Н. Гречихин, А.И.Нужный.- Ульяновск, УГСХА, 2012-150с.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г. Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001г. // Российская газета, №211-212 – 2001. – 30 октября.
6. Землеустройство – 6 т., М.: Колос, 2001.
7. Земельный кадастр. Теория, методика, практика: Учебное пособие. – М.: ГУЗ, 2000-535с.
8. Земельный кадастр: Учебно-практическое пособие. - М.: ГУЗ, 2001.-383 с.
9. Состояние и основные направления развития землеустройства в Российской Федерации: монография / под ред. С.Н. Волкова; Гос.ун-т по землеустройству. – М., 2006. – 319 с.
10. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. – СПб.: Проспект Науки, 2010. – 272 с.
11. Теоретические и методические основы землеустройства в условиях перехода к новым земельным отношениям (монография), под ред. проф. С.Н. Волкова, М.: 2001, 459 с.
12. Природопользование: Учебник. Под ред. проф. Э.А. Арустамова. М.: Издательский Дом «Дашков и К0», 2009. 252 с.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Основные понятия землепользования и земельных отношений.....	5
2. Общее понятие о землеустройстве.....	5
3. Система управления земельными ресурсами России.....	9
4. Характеристика земельного фонда страны, и их использование....	15
5. Информационное обеспечение гос. земельного кадастра.....	20
6. Кадастровое деление территории.....	27
7. Система кадастров природных ресурсов.....	33
8. Государственный лесной кадастр.....	37
9. Оценка кадастровой стоимости земель.....	44
10. Использование результатов земельного кадастра.....	52
Литература.....	56