**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**

**Трубчевский филиал ФГБОУ ВО Брянский ГАУ**

**Шейнова С.Ф.**

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**сборник** **ЛЕКЦИЙ**

**Трубчевск, 2017 г.**

УДК 339.138(07)

ББК 65.290-2

Ш 34

Шейнова С.Ф. **Осуществление кадастровых отношений:** сборник лекций /С.Ф. Шейнова - Брянск: Издательство Брянского ГАУ, 2017. - 47 с.

Составитель:

Шейнова С.Ф. преподаватель (по совместительству) Трубчевского филиала ФГБОУ ВО Брянский ГАУ, высшая категория.

Рецензент:

Резутина И.И. – заведующая отделением, преподаватель Трубчевского филиала ФГБОУ ВО Брянский ГАУ, высшая категория.

Данный сборник лекций разработан для студентов 2 курса специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в соответствии с рабочей программой ПМ 02. Осуществление кадастровых отношений.

В сборнике представлены лекции, материалы которых подбирались из различных современных источников литературы и Интернет-ресурсов по данному междисциплинарному курсу. Подробно раскрыта теория вопросов, направленная на описание земельно-кадастровых работ, описаны виды соответствующей документации, а также мероприятия, связанные с осуществлением кадастровых отношений. Предусмотрен этап закрепления усвоенных знаний, в виде контрольных вопросов, различного уровня сложности. Сборник лекций позволяет студентам более успешно справляться с программой междисциплинарного курса, осваивать профессиональные и общие компетенции.

Рекомендации одобрены методическим советом филиала, протокол № 3 от 17.04.2017 г.

© Брянский ГАУ, 2017

© Шейнова С.Ф., 2017

Содержание

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 4 |
| Тема 1. Цель, задачи и содержание земельного кадастра | 6 |
| Тема 2. Классификация земельного кадастра | 8 |
| Тема 3. Земельный фонд как объект земельного кадастра | 10 |
| Тема 4. Классификация угодий в составе земельного кадастра. Кадастровые единицы | 15 |
| Тема 5. Методы получения, обработки и анализа данных при ведении земельного кадастра | 19 |
| Тема 6. Земельная регистрация, ее состояние и развитие в России | 22 |
| Тема 7. Учет земель. Назначение и содержание учета земель. Количественный и качественный учет земель | 25 |
| Тема 8. Земельно-оценочные работы в составе государственного земельного кадастра. Земельно-оценочное районирование. Принципы оценки земель | 27 |
| Тема 9. Качественная оценка земель | 30 |
| Тема 10. Экономическая оценка земель | 32 |
| Тема 11. Основные вопросы ведения земельного кадастра. Земельный кадастр на предприятии, в организации, учреждении | 33 |
| Тема 12. Земельно-кадастровая документация. Межевой план | 36 |
| Тема 13. Кадастровый и технический учет объектов недвижимости | 40 |
| Тема 14. Проведение кадастровой съемки | 43 |
| Заключение | 45 |
| Литература | 46 |

**Введение**

Прежде чем рассматривать особенности земельного кадастра, необходимо остановиться на понятии «земля». Под термином «земля» понимается «…важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства» (ГОСТ 26640-85).

В отличие от почвы, которая рассматривается как естественно-историческое биокосное тело, земля – это территория, которая используется для определенных целей; т.е. это более широкое понятие. Земля оценивается, с одной стороны, с точки зрения экономической оценки ее качества как средства сельско- и лесохозяйственного производства; с другой – с точки зрения ее производительности на основе оценки факторов плодородия.

1. Кадастр, понятие, назначение.

Кадастр – (от лат.capitastrum – это опись, реестр податных документов; позднее во Франции это слово трансформировалось в «cadastre» – реестр) – это свод систематизированных сведений об объекте землепользования, определяющий функциональное и целевое назначение конкретного участка земли с учетом качества (бонитета), современного состояния и стоимости при купле-продаже.

Земе́льный када́стр — систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель.

2. Государственный земельный кадастр, специфика проведения.

Государственный земельный кадастр – это установленная государством система учета, оценки земель и регистрации прав на землю, направленная на регулирование и совершенствование земельных отношений и включающая сведения о правовом, хозяйственно-экономическом, экологическом и природном состоянии земель.

Для разработки государственного земельного кадастра проводится кадастровый учет земельных участков, т.е. описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает особые характеристики для его качественной и экономической оценки.

3. Государственная кадастровая оценка земли.

Государственная кадастровая оценка участков земель проводится для определения кадастровой стоимости участков различного целевого назначения. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочная зона – это часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Кадастровая оценка земель является основой налогообложения, поскольку это банк данных в картографическом и семантическом отображении, сформированный как система информации о территории, материальных элементах, населении, инфраструктурах и др.

4. Основа земельного кадастра

Основу земельного кадастра составляют следующие информационные данные:

топографо-геодезические (с точной оценкой площадей и расположения объектов землепользования);

эколого-географические, содержащие унифицированную систему характеристик компонентов окружающей среды;

экономические, дающие информацию об особенностях планирования, учета, рентабельности землепользования, стоимости;

правовые – регламентирующие на основе Земельного кодекса правовые аспекты землепользования.

Земля выступает также как элемент рыночных отношений в форме недвижимой собственности и оценивается через систему специальных платежей: земельный налог, арендную плату, нормативную, рыночную и залоговую цены. Земля может находиться в частной, муниципальной и государственной собственности (ст. 9 Конституции РФ).

По сравнению с другими средствами производства земля характеризуется следующими особенностями:

неперемещаемостью;

невоспроизводимостью;

ничем не заменимостью;

пространственной ограниченностью;

сохранением устойчивого плодородия при рациональном использовании.

Земельный кадастр, без сомнения, является основой кадастров всех других природных компонентов – вод, лесов, животного и растительного мира, месторождений полезных ископаемых. Поэтому система земельных кадастров охватывает все земли в пределах границ Российской Федерации независимо от их принадлежности, формы собственности или использования и направлена на решение таких основных задач:

регулирование земельных отношений и использование земли;

оценка хозяйственной деятельности землепользователей;

разработка мероприятий по использованию и охране земель;

определение размеров платежей на землю;

осуществление землеустройства;

разрешение земельных споров;

представление земельно-кадастровой информации заинтересованным юридическим, физическим лицам и др.

Государственный земельный кадастр направлен на сбор, систематизацию, хранение, обобщение, обновление и представление пользователям информации о землях и размещенной на них недвижимости.

Земельные угодья – это земли, имеющие существенные качественные различия, и которые планомерно и систематически используются для определенных производственных целей.

Выделяют сельскохозяйственные угодья, предназначенные для получения сельхозпродукции (пашни, многолетние насаждения, залежи, сенокосы и пастбища). К неиспользуемым в сельском хозяйстве относят лесные площади, древесно-кустарниковые насаждения, болота, земли под водой, дорогами, прогонами, постройками, улицами и пр.

Категории пригодности земель определяют в соответствии с их основным назначением (пригодные под пашню, сенокосы, непригодные под сельскохозяйственные угодья, нарушенные и т.п.).

Контрольные вопросы

1. Земельный кадастр, понятие, особенности осуществления.
2. Значение кадастровой оценки земель.
3. Земельное угодье, понятие, виды, специфика выдела.
4. Особенности ведения Государственного земельного кадастра.

**Тема 1. Цель, задачи и содержание земельного кадастра**

1. Цель земельного кадастра. Основной целью земельного кадастра является создание организационно-территориальных, экономических, социальных, правовых и экологических условий, обеспечивающих рациональное использование и охрану всех земель общего земельного фонда Российской Федерации, защиту прав собственников земли, землепользователей и землевладельцев, объективный подход к установлению платного землепользования и функционирование земли в гражданском и рыночном обороте.

Земельный кадастр содержит данные количественного учета земель, которые характеризуют фактическое состояние и использование всех земель. Количественный учет подразумевает сведения о распределении земель по формам и субъектам земельной собственности, землепользователям и арендаторам, распределенные по категориям земель, видам и подвидам угодий по районам, субъектам федерации и стране в целом. В условиях проведения земельной реформы одновременно с учетом основных угодий потребовалось выделение земель особо охраняемых территорий, земельных территорий малочисленных народов, проживающих на землях Российской Федерации, малоценных, нарушенных и нерационально используемых землях, а также деградируемых в сельском хозяйстве земельных угодий и земель, загрязненных экологически опасными веществами. Кроме того, отдельно выделяются особо ценные или высокопродуктивные угодья — орошаемые земли, осушенные земли и т. Д.

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

2. Земельно-кадастровая документация. При земельном кадастре ведется специальная земельно-кадастровая документация, которая подразделяется на текстовую, планово-картографическую и электронно-графическую.

Специальная земельно-кадастровая документация

**В электронно-графических документах** информация об учитываемой территории заносится в базу данных с использованием специализированного, программного обеспечения, а изображение в определенном масштабе оформляется в виде планов в электронном виде.

**В планово-картографических документах** географическое изображение учитываемой территории дается на бумаге в определенном масштабе и оформляется в виде планов, карт, схем, картограмм и других документов

**Текстовая документация** представляется в виде книг, карточек, ведомостей, отчетов, пояснительных записок, в которых земельно-кадастро- вые данные отражаются в натуральных показателях.

В свою очередь, земельно-кадастровые документы в зависимости от содержания и назначения подразделяются на основные, вспомогательные, первичные и документы, являющиеся основанием для ведения земельного кадастра. Основные земельно-кадастровые документы подразделяются учетные и отчетные. Основным учетным земельно-кадастровым документом районного и городского уровней управления является *государственная земельно-кадастровая книга* района (города), в которой зарегистрированы все землепользования и землевладения, ведется учет количества и качества земель, содержатся данные бонитировки почв и экономической оценки земель. Вторым по важности документом является районная *карта землепользовании,* которая дает наглядные представления о пространственном положении землепользователей, землевладельцев и собственников земли. Связь между государственной земельно-кадастровой книгой и картой землепользовании обеспечивается вспомогательным документом списком землепользователей, землевладельцев и собственников земли. *Основным отчетным документом земельного кадастра является* земельный баланс *района.*

Основные земельно-кадастровые документы — это документы, в которых производится учет всего землепользования и землевладения и систематическое отражение происходящих в них изменений. К ним относятся государственный акт на право пользования землей, свидетельство о праве собственности на землю и землевладение, выдаваемое всем собственникам земли, землевладельцам и землепользователям, земельно-кадастровая книга предприятия, организации, учреждения и планы землевладений, землепользований. Юридическое значение земельной регистрации имеют государственная земельно-кадастровая книга, государственный акт на право пользования, владения землей и на право собственности на землю.

К вспомогательным земельно-кадастровым документам относятся рабочие тетради, списки землепользователей, землевладельцев и собственников земли, приложения к отчетам, пояснительная записка, очерки, картограммы, диаграммы и т. п.

Вопросы для составления опорного конспекта

1. Цель земельного кадастра.
2. Перечень и содержание данных земельного кадастра
3. Вид угодий, учитываемых в земельном кадастре после проведения земельной реформы.
4. Перечень и содержание земельно-кадастровой документации
5. Учетные и отчетные документы в земельном кадастре, виды, иерархия.
6. Основные земельно-кадастровые документы, понятие, виды.
7. Составные части земельного кадастра.

**Тема 2. Классификация земельного кадастра**

1. Признаки классификации кадастров. Все виды существующих кадастров можно классифицировать по трём основным признакам: по назначению, по структуре и по территориально-правовой принадлежности.

По назначению все кадастры делятся на три категории: налоговые, правовые и многоцелевые.

Налоговый или иначе фискальный кадастр – это кадастр, создаваемый прежде всего для характеристики недвижимого имущества с целью определения порядка и размеров налогообложения. Типичным примером кадастра этого типа являлся государственный земельный кадастр, а в настоящее время – государственный кадастр объектов недвижимости.

Правовой или юридический кадастр – это кадастр, создаваемый в основном для регистрации и защиты прав владения собственностью. Как правило, правовой кадастр существует внутри информационных систем более высокого уровня.

Наконец, многоцелевой кадастр – это кадастр, предназначенный для решения широкого спектра правовых, экономических, экологических, градостроительных, управленческих и иных задач. К этой категории относится малое число наиболее сложных кадастров, например, территориальный кадастр. Причём, характерной особенностью многоцелевого кадастра является то, что он содержит сведения об объектах различного вида: о природных ресурсах, об инфраструктуре территории, о социально-экономических явлениях и событиях, о физико-географических особенностях территории и т.д.

1. Классификация кадастра по категориям. По структуре все кадастры делятся на две категории: одновидовые и многовидовые.

Одновидовые кадастры – это информационные системы, содержащие сведения об объектах одного вида. Примером таких кадастров могут быть кадастр объектов водоснабжения или, например, земельный кадастр.

Многовидовые кадастры содержат сведения об объектах разных видов, но одной структуры. Например, многовидовой кадастр инженерных коммуникаций содержит сведения о сетях водоснабжения, о сетях теплоснабжения, канализации, энергоснабжения и других сетях, но все эти сети объединены общим понятием – инженерные коммуникации.

По территориально-правовой принадлежности все кадастры делятся на пять категорий: государственные, региональные, муниципальные, отраслевые и кадастры юридических лиц.

Государственные виды кадастров (недвижимости, лесной, водный и т.п.) разрабатываются и формируются по единой для всего государства методологии на базе общеобязательных нормативно-правовых документов. При этом отдельным территориям разрешено вносить изменения в методологию ведения государственных кадастров, учитывающие местные условия, но эти изменения не должны затрагивать основ кадастра и общеобязательных правил его ведения.

Региональные и муниципальные кадастры разрабатываются и формируются соответственно для отдельных регионов и муниципалитетов. В качестве регионов могут выступать субъекты Российской Федерации (республики, края, области, автономные образования) или территориально-географические области (например, Западная Сибирь, Дальний Восток, Поволжье и т.п.). В качестве муниципалитетов выступают в соответствии с действующим законодательством муниципальные образования.

Региональные и муниципальные кадастры могут формироваться на основе общегосударственных нормативных документов, а могут формироваться по собственным правилам – региональным или муниципальным.

Отраслевые кадастры разрабатываются и формируются по отраслевым нормам и правилам. Они, как правило, применяются для узковедомственных целей и не привязываются к конкретным территориям. Примером таких кадастров могут быть кадастр месторождений полезных ископаемых или экологический кадастр.

Наконец, кадастр юридического лица – это кадастр, формируемый для конкретных структур, имеющих статус юридического лица – организаций, учреждений, предприятий и т.п. Кадастр юридического лица может существовать в виде самостоятельной информационной системы, а может входить в систему более высокого порядка, например, в отраслевой кадастр.

Таким образом, исходя из описанной нами классификации кадастров территориальный кадастр является многоцелевым, многовидовым муниципальным кадастром. В общем случае, он должен разрабатываться и формироваться для всей территории конкретного муниципального образования первого уровня (городской округ или муниципальный район) как самостоятельная информационная система. В то же время любое муниципальное образование является административно-территориальной единицей субъекта Российской Федерации, поэтому, логически оправдано объединять территориальные кадастры муниципальных образований в единую информационную сеть субъекта РФ – территориальный кадастр субъекта Российской Федерации.

Контрольные вопросы:

1. Признаки классификации кадастров. Назначение кадастров.
2. Классификация кадастров по категориям, по территориально-правовой принадлежности
3. Государственные виды кадастров. Региональные и муниципальные кадастры.
4. Задачи, решаемые с помощью кадастров на различных уровнях\*

**Тема 3. Земельный фонд как объект земельного кадастра**

1. Категории земель и их краткая характеристика. Земельный фонд страны по своему целевому назначению подразделяется на категории земель, каждая из которых имеет свою специфику и предназначение.

Наименование категории

Вид земель относящихся к категории

Состав земель

Предоставление земель

1.1. Земли сельскохозяйственного назначения

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. В современных условиях такие земли предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование, в срочное пользование, в собственность и пожизненно наследуемое владение. Они также могут быть предоставлены на правах аренды акционерным обществам, обществам с ограниченной ответственностью, крестьянским и фермерским хозяйствам, а также гражданам для ведения сельского хозяйства.

В состав земель сельскохозяйственного назначения включаются все сельскохозяйственные угодья (пашни, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь) и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, зданиями, строениями и сооружениями, лесами, болотами, замкнутыми водоемами, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

* хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, в т. ч. казачьим обществам, другим сельскохозяйственным организациям и общинам для сельскохозяйственного производства;
* государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, хозяйствам, научно исследовательским и образовательным учреждениям для сельскохозяйственного производства;
* государственным и муниципальным несельскохозяйственным предприятиям, религиозным организациям для ведения сельского хозяйства;
* гражданам для ведения крестьянского, фермерского и личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота.

Земли в границах землепользований, занятые лесами, кустарниками, болотами, карьерами, сельскохозяйственными зданиями, строениями и сооружениями, могут передаваться сельскохозяйственным организациям и предприятиям, крестьянским и фермерским хозяйствам в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненно наследуемое владение и аренду с правом вовлечения этих земель в сельскохозяйственный оборот в порядке, установленном законодательством.

В границах каждого землепользования сельскохозяйственного назначения размещаются особо ценные земли, к которым относятся орошаемые и осушенные земли с действующими оросительными и осушительными системами, опытные поля и участки научно-исследовательских и учебных заведений, используемые в целях проведения стационарных научных опытов и испытаний, выращивания ценных видов растений, проведения селекционной работы и сортоиспытаний, а также земли, обладающие потенциалом плодородия по кадастровой оценочной шкале выше среднерайонного.

В целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения необходимо обеспечить их всестороннее изучение в системе государственного земельного кадастра. При проведении земельного кадастра на этих землях особое внимание наряду с регистрацией землепользовании и землевладений, учетом земель по составам угодий должно уделяться учету их качественного состояния путем выполнения специальных крупномасштабных почвенных, геоботанических и других обследований, бонитировке почв и экономической оценке земель.

2. Земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений. Земли городов, поселков и сельских поселений отделяются от земельных категорий чертой, которая служит внешней границей нп. В составе земель городов и иных нп могут находиться земли с различными видами собственности: государственной (федеральной, субъектов РФ и муниципальной), коллективной (кооперативы, общества и т. д.) и частной (граждан, фермерских хозяйств).

При проведении земельного кадастра населенных пунктов, как правило, велась регистрация и учет земель. В условиях рыночной экономики следует вести земельный кадастр города с учетом оценки земли и недвижимости. В состав земель городов и иных поселений могут входить:

1. земельные участки жилой и общественной застройки (земли застройки), занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми, торговыми и иными зданиями, строениями и сооружениями;
2. земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, парками, лесопарками, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения общественных нужд населения;
3. земельные участки промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки, занятые промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами;
4. земельные участки транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые зданиями, строениями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;
5. земельные участки особо охраняемых территорий и объектов природно-заповедного, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, природными- парками, ботаническими садами, лесами и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма, а также с источниками, обладающими природными лечебными свойствами и с памятниками истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;
6. земельные участки водных объектов, занятых поверхностными водотоками, замкнутыми водоемами, поверхностными водоемами, акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;
7. земельные участки сельскохозяйственного использования, занятые пашней, многолетними насаждениями, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями и сооружениями;
8. земельные участки военных объектов и режимных зон;
9. земельные участки резерва, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность.

На земли промышленности, транспорта, природных объектов, обороны и режимных зон распространяется правовой режим нп и режим соответствующей категории земель.

Земли за пределами городской или поселковой черты, но составляющие с поселением единую социальную, природную и хозяйственную территорию, составляют пригородную зону, в которой выделяются территории пригородного сельскохозяйственного производства, зоны отдыха, резервные земли для развития поселений.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения. Землями промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения признаются земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, организациям и учреждениям для выполнения соответствующих задач.

Состав земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны**.**

Предоставляются в установленном порядке, и используются с соблюдением и целях безопасности особого режима пользования.

Кадастр земель этой категории включает регистрацию, учет и оценку земель.

4. Земли особо охраняемых территорий. К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим.

В состав земель особо охраняемых территорий входят земельные участки природно-заповедного фонда, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения и особо ценные (редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов и т. д.). При проведении кадастровых работ наряду с регистрацией и учетом необходимо проводить бонитировку и экономическую оценку земель.

5. Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся лесные земли (Состав земли, покрытые лесом, а также земли, не покрытые лесом, — вырубки, гари, прогалины и т. д.) и не лесные, но используемые для ведения лесного хозяйства земли (Состав болота, дороги и т. д.).

При проведении кадастровых работ на лесных землях помимо регистрации и учета земель необходимо отражать качественное состояние земель, проводить бонитировку и экономическую оценку земель.

6. Земли водного фонда. К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (Состав реками, озерами, водохранилищами, внутренними морями, каналами) и водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов. Кадастр этих земель включает данные регистрации землепользовании и учета земель по составу угодий.

7. Земли запаса. К землям запаса относятся федеральные земли, не предоставленные муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Земли запаса могут предоставляться во временное пользование для сельскохозяйственного использования. Кадастр земель запаса должен дать сведения о количественном и качественном их состоянии, проведении бонитировки почв по естественному плодородию.

Увеличение земель городов и других поселений произошло в основном за счет земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями и гражданами. В свою очередь, земли этих предприятий увеличились по причине передачи им земель из лесного фонда. Земли природоохранного назначения увеличились за счет организации новых заповедников и национальных парков и вывода этих земель из состава лесного фонда. Принятие нового водного законодательства потребовало изменения подхода к учету земель, занятых поверхностными водными объектами, которые ранее учитывались в составе земель запаса.

Контрольные вопросы:

1. Что относится к землям сельскохозяйственного назначения?

2. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания.

3. Земли населенных пунктов.

4. Что относится к землям запаса?

5. Особенности использования земель водного и лесного фонда

**Тема 4. Классификация угодий в составе земельного кадастра. Кадастровые единицы**

1. Классификация угодий в составе земельного кадастра. Для успешного проведения земельной реформы в России необходимо иметь полную и достоверную информацию о качественном состоянии сельскохозяйственных земель, что может быть достигнуто при проведении классификации земель. Результаты классификации земель необходимо использовать:

* для выявления резервов пахотопригодных земель,
* с целью их защиты от необоснованного изъятия из сельскохозяйственного оборота,
* для целей налогообложения
* для экспертных оценок этих земель.

Типы классификации земель:

1. по видам современного использования.
2. по степени их пригодности для использования в сельском хозяйстве.
3. с учетом решения конкретных узких задач (орошения, охраны почв и др.).
4. земли, созданные на основе бонитировочных шкал.
5. по пригодности для выращивания определенных сельскохозяйственных культур.

Классы земель:

1. Сельскохозяйственные земли, к которым относятся земли, непосредственно используемые для производства сельскохозяйственной продукции: пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, залежи.
2. Несельскохозяйственные земли, к которым относятся: лесные площади, кустарники, болота, земли под водой, дорогами, постройками и другие земли, не используемые в сельском хозяйстве.

Угодье выступает основным элементом при учете и оценке земель и ведении земельного кадастра.

Под земельным угодьем понимается территория или участок одного природного вида (часть землепользования), систематически используемая для конкретных хозяйственных целей и обладающая определенными естественноисторическими свойствами и хозяйственными признаками.

Различают земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. Кроме того, все земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища) и несельскохозяйственные угодья (лес, кустарник, болота, под постройками, под дорогами, под водой и т. п.).

К пашне относят земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые для посева сельскохозяйственных культур.

К многолетним насаждениям относят земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями.

Сенокосами являются земельные участки, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для сенокошения. По качественному состоянию различают суходольные, заливные и заболоченные, которые, в свою очередь, подразделяются на чистые, закочкаренные и закустаренные или залесенные сенокосы коренного и поверхностного улучшения.

Пастбищами называют земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для выпаса скота. Пастбища подразделяют на культурные и улучшенные, на суходольные и заболоченные, а также выделяют чистые, закочкаренные, закустаренные и в зависимости от степени сбитости травостоев. В отгонном животноводстве пастбища подразделяются на летние, весенне-осенние, зимние, круглогодичные.

Залежами считают земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для посева сельскохозяйственных культур.

Лесные площади, болота, кустарники и прочие земли также имеют свои характеристики.

На состав и соотношение угодий огромное влияние оказывают природные факторы, так, под пашню в первую очередь отводятся территории, имеющие незначительные уклоны местности и плодородный почвенный покров, под сады и виноградники — участки с преобладанием определенной экспозиции склона и соответствующим уровнем залегания грунтовых вод и т. д. Климатические условия определяют зональность размещения культур и структуру угодий.

Для полноты характеристики качественного состояния и использования земельных угодий при учете выделяют не только виды угодий (пашня, сенокосы и т. д.), но и их подвиды (пашня, засоренная камнями, сенокосы суходольные, заливные и т. д.).

Каждое угодье, состоит из отдельных контуров.

Под контуром обычно понимается территория, состоящая из однородного угодья и имеющая замкнутую внешнюю границу, имеет размер и определенное хозяйственное назначение.

Вычисление площадей производится по контурам угодий, и суммирование этих площадей позволяет определить общую площадь угодья. В силу этого земельный контур объективно выступает в качестве первичного учетного элемента и является дополнительной кадастровой единицей счета при земельном учете.

2. Кадастровые единицы и их краткая характеристика. Классификация земельного фонда основывается на определенной системе кадастровых единиц и их составных элементов.

В качестве основной кадастровой единицы выступает землепользование.

Понятие землепользования весьма многогранно.

С юридической точки зрения землепользование — это участок земли, предоставленный или переданный в установленном порядке в собственность или пользование предприятию, организации, учреждению или гражданам, занимающимся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве. При выделении земельного участка в обязательном порядке устанавливается его целевое назначение и порядок пользования землей. Землепользование имеет точное местонахождение, площадь и твердые постоянные границы.

Как экономическая категория землепользование это целая система хозяйствования, характеризуемая многообразием форм организации производства.

Экономический характер землепользования проявляется непосредственно в формах и способах использования земли.

Система земледелия характеризуется определенными видами и сочетанием севооборотов, организацией их территории. При этом правильный, научно обоснованный севооборот предусматривает чередование культур и пара во времени и пространстве с применением соответствующих систем обработки и удобрения почвы, обеспечивающих систематическое повышение почвенного плодородия и непрерывный рост урожайности сельскохозяйственных культур.

Пользование конкретным земельным участком, переданным в собственность или закрепленным в установленном порядке за определенным землепользователем, приобретает правовой характер, в результате регистрации и выдачи правоудостоверяющих документов. Переданная в собственность землевладельцу или предоставленная в пользование землепользователю земельная территория обособляется как в хозяйственном, так и в правовом отношении. В этом случае земельная территория выступает как объект права собственности или пользования отдельного лица (гражданина) или группы лиц (коллектива).

Право собственности и пользования землей

коллективные предприятия организации и учреждения граждане.

(коллективный вид) (государственный вид) (частный вид)

Господствующими формами сельскохозяйственного землепользования в настоящее время являются общества и товарищества с ограниченной ответственностью, производственные сельскохозяйственные кооперативы, акционерные общества, крестьянские, фермерские и личные подсобные хозяйства.

Использование земли в различных с/х предприятиях имеет существенные различия и особенности в хозяйствах с неодинаковой специализацией. На это оказывают влияние как размеры землепользования, так и состав, соотношение и характер использования угодий. Поэтому при создании и ведении земельного кадастра следует исходить не только из социальной формы хозяйствования, но и его производственного направления, т. к. специализация определяет принципы организации и использования земли в процессе производства.

Таким образом, землепользование выступает как основная земельно-кадастровая единица - деятельность по использованию земли на определенной отграниченной территории, предоставленной отдельному землевладельцу и землепользователю для целевого назначения.

В процессе создания и ведения земельного кадастра возникает необходимость наряду с основной кадастровой единицей — землепользованием — выделять вспомогательные кадастровые единицы, такие, как

* земельный массив,
* земельный участок,
* территория производственного подразделения,
* севооборотный массив и т.д.

Потому, что почвенный покров и рельеф местности каждого землепользования имеют:

- различные характеристики,

- возникает потребность в проектировании системы севооборотов,

- не все земли в границах землепользования имеют одинаковое целевое назначение,

- природное состояние и характер использования одних и тех же угодий в разных зонах неодинаковы, в связи с этим и затраты на производство продукции различны.

Контрольные вопросы:

1. Что такое «категория земель»?
2. Как распределяется земельный фонд страны?
3. Что такое «земли сельскохозяйственного назначения»?
4. Какие земли включаются в состав несельскохозяйственных угодий?
5. Каким образом земельный фонд распределяется по видам земельной собственности?
6. Сущность классификации земель.
7. Назначение классификации земель в составе земельного кадастра.
8. Сущность и задачи землепользования.
9. Основные черты различных форм землепользования.
10. Угодье и его роль в составе земельного кадастра\*

**Тема 5. Методы получения, обработки и анализа данных**

**при ведении земельного кадастра**

1. Земельно-кадастровые сведения и способы их получения. Для разработки и успешного ведения земельного кадастра необходимы сбор, обработка и систематизация данных о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Эти данные получают различными способами и методами, к которым прежде всего относят:

* наземные, аэро-фотогеодезические и аэрокосмические съемки,
* почвенные, геоботанические, гидрогеологические, агрохимические, статистические обследования.

Использование тех или иных способов для получения земельно-кадастровых сведений зависит в первую очередь от назначения показателей земельного кадастра.

* для вычисления площадей земель производятся работы по съемке местности;
* для определения показателей природных свойств почв — обследование земель,
* для экономической оценки земель — сбор, обработка и анализ статистических данных о хозяйственном использовании земель.

Для целенаправленного использования земельно-кадастровых сведений в производственной деятельности землепользователей, а также для управления земельным фондом необходима их систематизация.

Данные о площади земельных угодий отдельных землепользователей сводятся в определенную систему по группе землепользователей, району, области и т. д. Аналогично систематизируются сведения о природных признаках почв и экономических показателях оценки земли.

Достоверность и полнота данных земельного кадастра зависят и от методов получения земельно-кадастровых сведений.

2. Методы получения информации. Графический метод. Земля как объект кадастра характеризуется размерами и положением. Для применения этого метода на практике необходимы измерительные действия, то есть проведение специальных съемок и обследований на местности. Полученные сведения отражаются на планово-картографических материалах, которые в масштабе отображают на бумаге размещение, состояние ииспользование земель.

Без планово-картографических материалов получить достоверные сведения по всем составным частям земельного кадастра невозможно. В свою очередь, что очень важно, эти материалы обеспечивают:

* наглядность земельно-кадастровых сведений,
* предупреждают возможность пропусков или дублирования площадей,
* способствуют беспрерывному и объективному получению необходимой информации.

1. Наземная съемка (теодолитная, мензульная и др.) применяется локально и, как правило, на небольших площадях. Она находит применение при учете текущих изменений в составе и использовании земель. Полученные при наземной съемке планово-картографические материалы должны удовлетворять основным требованиям земельного кадастра — обеспечению необходимой точности земельно-кадастровых сведений, которая зависит от масштаба плана.
2. Аэрофотосъемка. Ее материалы дают возможность составить как количественную, так и качественную характеристику землепользования со всеми необходимыми деталями, которые не всегда можно получить при наземной съемке.
3. Дистанционный метод зондирования земли. Позволяет осуществлять многоспектральную съемку в оптическом и инфракрасном диапазонах, а также радиолокационную съемку.

Задание: описать достоинства и недостатки описанных методов.

Космические съемки отличаются:

- глобальностью обзора земной поверхности,

- возможностью получения информации в сжатые сроки,

- периодичностью обновления этой информации

- оперативностью ее получения в отдаленных и труднодоступных районах.

Кроме того, аэрокосмические методы съемки решают важнейшие задачи по изучению земельных ресурсов, что позволяет выявлять резервы для расширения площади сельскохозяйственных угодий, разрабатывать мероприятия по качественному улучшению состояния земель и их защите от эрозии, заболачивания, засоления и т. д., осуществлять действенный контроль за использованием земель в различных отраслях народного хозяйства.

IV. Метод обследования земель позволяют выявлять фактическое состояние земельных угодий и определять возможности более рационального их использования. Обследования земель подразделяются на два вида: агрохозяйственные и специальные.

При агрохозяйственных обследованиях получают необходимые сведения о качественном состоянии земельных угодий по их внешним признакам и хозяйственному использованию. Практически это осуществляется путем осмотра земельных участков по землепользованиям с проведением детальной характеристики по типу почвы, механическому составу, глубине гумусового горизонта, степени кислотности, засоренности камнями, увлажненности, уровню стояния грунтовых вод, подверженности эрозии, крутизне склонов и другим показателям, определяющим степень плодородия почвы и возможность более рационального использования земель.

Однако по этим признакам нельзя получить всесторонней характеристики качества земельных угодий. Для этого необходимо проведение специальных обследований, к которым относятся почвенные, агрохимические, мелиоративные и геоботанические.

V. Статистические методы получения, обработки и анализа данных земельного кадастра

Статистические приемы

а) основные формы, виды и способы статистического наблюдения;

б) сводка, группировка данных земельного кадастра;

в) абсолютные, относительные и средние величины;

г) ряды динамики;

с) статистические методы анализа данных земельного кадастра.

*Основные формы, виды и способы статистического наблюдения.* При оценке земель производится сбор и систематизация массовых данных о составе и использовании земельных угодий, урожайности культур, издержек производства, валовой продукции, доходности и т. д.

Для этого пользуются методикой *статистического наблюдения,* сущность которой заключается в планомерном, научно обоснованном сборе массовых данных о явлениях и процессах общественной жизни, необходимых для решения каких-либо вопросов.

Так, применительно к земельно-оценочным работам сущность методики статистического наблюдения состоит в том, что делаются соответствующие выводы о доходности, окупаемости и затратах на землях различного качества и составляется оценочная шкала оценки земель.

Наблюдение проводится по определенному плану, в котором указываются формы, виды и способы наблюдения, а также организационные мероприятия по их осуществлению. Основными формами статистического наблюдения являются отчетность и перепись. *Отчетность —* это форма наблюдения, при которой статистические органы получают материалы в виде установленных законом документов. Сроки отчетности: месячный, квартальный, полугодовой и годовой.

Контрольные вопросы:

1. Способы получения земельно-кадастровых сведений.

2. Методы получения информации

3. Перечислите статистические приемы

4. особенности отчетности — это форма наблюдения

**Тема 6. Земельная регистрация, ее состояние и развитие в России**

1. Понятие и общие положения земельной регистрации. Регистрация права некоторого субъекта на объект (земельный участок, недвижимое имущество и т. д.) осуществляется посредством внесения информации о праве конкретного субъекта в специальный документ государственной регистрации.

Регистрация земельного участка и землепользования — это правовая сторона земельного кадастра.

Государственная регистрация представляет собой официальное удостоверение права собственности на землю и права пользования ею.

Земельная регистрация является правоустанавливающим юридическим актом, на основании и с момента свершения которого за лицами признаются и закрепляются государством права на недвижимое имущество и земельные участки.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В процессе регистрации в единую систему объединяются все правовые сведения о земле, ее собственниках, владельцах и пользователях, а также данные о правах на земельные участки.

Система регистрации прав, действие которой осуществляется путем записей данных в поземельную книгу, не стандартизирована. Сведения, заносимые в книгу и подлежащие обязательной предварительной проверке, приобретают юридическую силу и в дальнейшем являются единственно законными и достоверными для судебных, финансовых, налоговых и других государственных органов, предприятий, организаций, учреждений и граждан.

Достоверность и правильность содержащихся в кадастре регистрационных сведений могут быть опровергнуты только в судебном порядке.

2. Содержание, задачи и назначение земельной регистрации.Содержание земельной регистрации включает:

* Сведения о земле и землепользовании.
* Сведения о собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах земельного участка.
* Сведения об обременениях земельных участков
* Сведения о сделках купли-продажи земли

Состав сведений о земле и землепользованиях включает:

общие сведения о землях;

сведения о целевом назначении земель (категория земель);

цель использования;

форму собственности, владения, пользования землей;

наименование земельной собственности, землевладений и землепользовании;

площадь земельной собственности, землевладений и землепользовании;

местоположение, адрес землевладений и землепользовании;

дату регистрации земельной собственности, землевладений и землепользовании;

наименование правооформляющего документа, выданного после регистрации, его номер и дату выдачи;

общую стоимость землевладения, включая стоимость самого земельного участка, стоимость связанного с ним имущества;

величину земельного налога;

особые отметки о землевладении.

* Сведения о собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах земельного участка включают:

наименование юридического лица или Ф.И.О. гражданина;

юридический и почтовый адрес;

банковские реквизиты, телефон, телеграф, факс;

паспортные данные гражданина.

* Сведения об обременениях, лежащих на земельной собственности, землевладении, постоянном землепользовании:

аренда;

залог;

сервитута;

долговые обязательства.

* Сведения о регистрации правоустанавливающих документов включают:

решение местной администрации;

сведения о купчих;

сведения о дарственных;

данные о завещаниях;

договоры залога, аренды;

сведения о временном пользовании и о сервитутах;

номер и дату выдачи.

* Земельно-регистрационные данные предоставляются в установленном порядке:

органам государственной власти всех уровней;

органам государственного управления;

банкам, имеющим лицензию на осуществление операций с землей;

предприятиям, организациям, учреждениям и гражданам;

иностранным юридическим и физическим лицам;

устроителям земельных аукционов, конкурсов и другим коммерческим службам.

Задачей земельной регистрации является объединение в единую систему всех правовых сведений о земле, ее собственниках, владельцах, пользователях, а также земельных сделках.

Основное предназначение земельной регистрации состоит в обеспечении наиболее полного учета земель с учетом их правового, природного и хозяйственного положения и создании условий для эффективного регулирования использования и охраны земель.

3.Общие принципы регистрации землепользования

Основными принципами ведения земельной регистрации являются следующие:

1)Данные земельной регистрации должны быть доступны любому лицу, желающему с ними ознакомиться, получить Справку, копии или выписки из регистрации.

2)Информация о регистрации новых земельных сделок, новых собственников, владельцев, пользователей подлежит обязательной публикации в официальных вестниках с целью постановки в известность всех заинтересованных в ней лиц.

После опубликования данных о регистрации ссылки на неосведомленность признаются неправомерными.

3)Ведение, обновление, сохранность и предоставление регистрационной информации должны осуществляться в соответствии с требованиями законодательных и административно-правовых актов о земельной регистрации.

4)Земельная регистрация должна проводиться на основе оформленных юридических документов, устанавливающих право на предоставление или приобретение земель.

5)Земельная регистрация должна производиться в обязательном порядке только по заявлению физических или юридических лиц с просьбой о регистрации своего права и предоставления нотариально оформленных документов (юридических), подтверждающих их право на земельный участок.

После регистрации прав собственнику, владельцу или пользователю выдается правооформляющий документ:

1)государственный акт (свидетельство) на право собственности на земельный участок, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования;

2)удостоверение права собственности на земельную долю при коллективно-долевой форме хозяйствования;

3)договор аренды;

4)договор временного пользования землей.

Контрольные вопросы:

1. Земельная регистрация, понятие.
2. Недвижимое имущество, понятие, особенности.
3. Содержание, задачи и назначение земельной регистрации.
4. Принципы ведения земельной регистрации.
5. Состав сведений о земле и землепользованиях.

**Тема 7. Учет земель. Назначение и содержание учета земель. Количественный и качественный учет земель**

1. Назначение и содержание учета земель. Учёт земель **-** сбор, систематизация, хранение и обновление сведений о наличии, состоянии и использовании земельного фонда. Земля в свою очередь учитывается:

1. Как пространственный базис (место размещения построек, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства), характеризуется месторасположением;
2. По размерам территории, земельных массивов, земельных участков, отдельных угодий, характеризуется площадью;
3. Как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства, что обуславливает необходимость в получении специальных сведений об использовании, количественном и качественном состоянии земель.

Задача учета земель: дать характеристику земельного фонда по составу угодий и их подвидам в соответствии с принятой классификацией угодий по формам собственности и хозяйствующим субъектам.

Земельный учет, как государственное мероприятие, устанавливает:

* Содержание информации;
* Формы и содержание учетной и отчетной документации;
* Сроки предоставления отчетности;
* Органы и лица, осуществляющие земельный учет;
* Порядок контроля за ведением земельного учета.

Земельный учет ведется:

По фактическому состоянию и использованию земель;

На основе доброкачественных планово-картографических материалов;

По единой методике, для получения сопоставимости и сводимости данных

2.Виды и способы учета земель. Первичный (основной)

* Получение, обработка, систематизация и анализ п-к м
* Проведение полевых работ по съемкам и обследованиям, с целью получения первичных данных
* Определение количественного и качественного состояния, распределения и использования земель
* Изготовление специальных земельно-учетных электронно-плановых материалов
* Внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы
* Распределение земельного фонда по категориям, угодьям и их качественному состоянию

Первичный учет включает сбор материалов и документов, содержащих сведения о количестве и качестве земель, корректировку планов и проведение различных видов съемок и обследований с целью обновления документов, составление планов по материалам обследований и съемок, определение площади.

Текущий (последующий) учет включает:

* Выявление и запись сведений о произошедших изменениях в распределении , количестве и качестве земель
* Нахождение ошибок, допущенных при первичном учете, внесение соответствующих поправок
* Определение правомерности и узаконенности происшедших изменений

Особенности текущего учета. При проведении текущего учета используются только материалы основного учета, и измеряются только те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель

Способы отражения земельно-учетных сведений: Текстовый - данные выражаются числовыми показателями, заносятся в специальные документы (книги, ведомости, таблицы).

Графический - данные считываются непосредственно с чертежа, отображаются все произошедшие изменения, считывается площадь.

3. Количественный учет земель по угодьям. Учет, при котором осуществляется определение площади земельного фонда, категории земель, территорий административных единиц, землевладений, землепользований, получение сведений о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий.

1. Учет земель по качественным признакам.

При учете земель по качественным характеристикам применяется определенная группировка почв (350 групп почв) и классификация земель.

Подгруппы почв: по механическому составу (глинистые, тяжелосуглинистые, песчаные и пр.), по степени каменистости (малокаменистые, многокаменистые, умеренно каменистые), по уклонам местности (пологие склоны от 5-8, покато-крутые склоны от 10-15), по подверженности эрозии и дефляции, по заболоченности, по засоленности, по солонцеватости.

Категории земель:

1 - земли, пригодные под пашню;

2 - земли, пригодные преимущественно под сенокосы;

3 - земли пастбищные после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья;

4 - земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиорации;

5 - земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья;

6 - земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья;

7 - нарушенные земли.

В пределах каждой категории пригодности выделяют 20 классов земель, которые являются основной единицей классификации и представляют собой участки земной поверхности с близкими природными и хозяйственными качествами, характерной общностью использования, направлениями окультуривания повышением производительности.

Контрольные вопросы:

1. Назначение и содержание учета земель

2. Виды и способы учета земель.

3. В чем заключается количественный учет земель по угодьям.

4. Как осуществляется учет земель по качественным признакам.

**Тема 8. Земельно-оценочные работы в составе государственного земельного кадастра. Земельно-оценочное районирование. Принципы оценки земель.**

1. Общие положения земельно-оценочных работ. Проблема рационального и эффективного использования земельных ресурсов непосредственно связана с созданием и ведением земельного кадастра. Особенное значение при разработке земельного кадастра придается проведению земельно-оценочных работ по оценке земель (бонитировке почв и экономической оценке земель). Для успешного решения проблемы оценки земель важно обосновать с научных позиций методы ее проведения.

Методические принципы оценки земель, позволяющие установить ее объект, предмет и критерии, базируются прежде всего на понимании особенностей земли как средства производства. Главная особенность земли - это присущее ей свойство плодородия, в результате которого земельные участки обладают устойчивой качественной неоднородностью. По своей сути *плодородие почвы* — это способность земли удовлетворять потребности растений в необходимых питательных веществах и влаге. Именно свойством плодородия земля коренным образом отличается от всех других средств производства.

Современная наука выделяет в основном два вида плодородия — *естественное (природное)* и *экономическое (эффективное).* Наряду с названными широко применяются и другие термины: плодородие искусственное, потенциальное, действительное, абсолютное и относительное. Однако эти термины служат для характеристики и уточнения двух основных видов плодородия — естественного и экономического, объясняют их происхождение, способы выражения, степень использования и т. д.

Естественное плодородие создается в своем первоначальном виде самой природой, путем длительного почвообразовательного процесса, протекающего в определенных климатических условиях. Оно определяется физическими, химическими и биологическими свойствами почвы, ее способностью удовлетворять потребности растений.

На землях, вовлеченных в земледельческий процесс, естественное плодородие претерпевает изменения, поскольку человеческий труд становится важным фактором почвообразования наряду с природными условиями. Созданное человеческой деятельностью дополнительное плодородие почвы выступает в виде *искусственного плодородия,* которое сливается с первоначальными свойствами почвы и становится естественным плодородием для каждого данного периода. Это единое плодородие обрабатываемых земель необходимо рассматривать как естественную потенциальную производительную способность земли, т. е. как *потенциальное плoдородие.* Для каждого периода оно характеризуется потенциальными запасами в почве элементов питания, содержанием гумуса и его составом, особенностями теплового, солевого и других режимов почвы. Определение и сопоставление данных показателей дает представление о природном потенциальном плодородии почвы.

В процессе использования человеком потенциальных возможностей почвы, элементов питания, от которых зависит урожайность возделываемых сельскохозяйственных культур, ее естественное плодородие приобретает повое содержание и проявляется в определенном количестве потребительных стоимостей (продуктов земледелия). Таким образом, возникает *экономическое (эффективное) плодородие,* которое является результатом хозяйственной деятельности человека, продуктом развития общественной производительной силы и реализуется лишь в процессе производства. Уровень экономического плодородия свидетельствует об определенных возможностях человека в реализации естественного потенциального плодородия почвы в данный период. Из этого положения следует, что экономическое плодородие — это плодородие фактически существующее (действительное), оно с наибольшей полнотой характеризует современную производительность земледелия.

Для научного обоснования решения методических вопросов оценки земель в системе земельного кадастра необходимо всесторонне определить уровень плодородия, которое, с точки зрения способов его проявления, выступает в форме абсолютного и относительного. *Абсолютное плодородие* характеризуется урожайностью (выходом продукции) с единицы земельной площади. Оно отражает степень использования потенциального и уровень действительного плодородия. Величина получаемого продукта находится в тесной связи с интенсификацией производства.

Особое значение при определении уровня плодородия имеет *относительное плодородие.* Точные параметры его характеристик и содержания имеют большое значение в решении основных вопросов методики оценки земель, то есть обоснования предмета и критериев оценки земель при проведении земельно-оценочных работ. Относительное плодородие характеризуется количеством получаемой продукции на единицу затрат, вложенных в землю разного качества. Из этого следует, что относительное (сравнительное) плодородие определяется производительностью равных затрат (количеством получаемой продукции на единицу затрат), вложенных в землю различного потенциального плодородия.

2. Качественная и экономическая оценка земель. Понимание сущности плодородия почвы и форм его проявления позволяет определить место и значение бонитировки почв и экономической оценки земель в системе земельно-оценочных работ. Как видно из представленной характеристики основных видов плодородия почвы, природные свойства земли являются первичной основой, базисом, на который накладываются экономические факторы производства. Следовательно, экономическая оценка земли в системе земельно-оценочных работ основывается на результатах предшествующего ей этапа — качественной оценки (бонитировки) почв.

Современная наука и практика ведения земельного кадастра рассматривают бонитировку почв и экономическую оценку земель как процессы, тесно связанные общностью целей. Они опираются на единые данные *ре*гистрации землепользовании, количественный и качественный учет земли материалы почвенных исследований и источники статистической информации о производственных показателях использования оцениваемых земель, Таким образом, бонитировка почв и экономическая оценка земель являются единым процессом определения производительной способности земель, поскольку естественные и приобретенные свойства почв, технологические особенности и местоположение земель, интенсивность производства одновременно и взаимосвязано влияют на производительность земледельческого труда.

В соответствии с положением о порядке проведения оценки земель земельно-оценочные работы включают: подготовительные работы по сбору информации, земельно-оценочное районирование территории, качественную оценку (бонитировку) почв и экономическую оценку земель.

Поскольку бонитировка почв и экономическая оценка земель представляют единый непрерывный земельно-оценочный процесс, некоторые виды работ (подготовительные работы, земельно-оценочное районирование) имеют определенное отношение к бонитировке почв и экономической оценке земель.

Контрольные вопросы:

1. В чем состоит сущность земельно-оценочных работ?
2. Земельно-оценочные районы и их роль в оценке земель.
3. Какие подготовительные работы проводятся для оценки земель?
4. Основные принципы оценки земель.

**Тема 9. Качественная оценка земель**

1. Понятие и содержание бонитировки почв. Бонитировка, имеющая своим объектом почву, производится по почвенным разновидностям, или группам почв, равноценным по хозяйственному достоинству, залегающим на одних и тех же элементах рельефа, сходным по условиям увлажнения и близким по агрофизическим, агрохимическим, другим естественным свойствам, влияющим на урожайность с.-х. культур. Бонитировка почв является сравнительной оценкой их качества по плодородию при определенном уровне развития культуры земледелия.

Последовательность проведения бонитировки следующая:

1) Определение средних значений показателей, характеризующих отдельные признаки и свойства почвы;

2) определение средней многолетней урожайности основных с.-х. культур на различных почвах;

3) выбор основных диагностических признаков;

4) Составление шкалы бонитировки почв по их естественным свойствам и урожайности основных с. — х. культур.

Рассматривая в методическом плане бонитировку почв и экономическую оценку земель как единый процесс земельно-оценочных работ, следует вместе с тем четко разграничивать цели и задачи этих составных кадастра. Бонитировка почв изучает и оценивает почву как природное (естественноисторическое) тело со всеми свойственным ему естественным плодородием почвы. Первичным объектом бонитировки почв являются почвенные разновидности или их группы, однородные по качеству, технологическим свойствам, условиям обработки и т. д. Предметом бонитировки выступают естественные потребительские свойства почвы или сама почва.

2. Критерии и показатели качественной оценки земель. Задача бонитировки состоит в том, чтобы выявить земли, наиболее благоприятные для возделывания тех или иных сельскохозяйственных культур, т. е. дать оценку агрономического качества почв. Исходя из этих положений, критериями бонитировки почв являются их природные признаки (естественное плодородие) и признаки, приобретенные в процессе длительного окультуривания, показатели урожайности основных зерновых, технических и других культур, а при бонитировке кормовых угодий — продуктивность сенокосов и пастбищ.

Важнейшими из этих диагностических признаков почвы являются: мощность гумусового горизонта, процентное содержание гумуса в почве, валовые запасы гумуса, азота, фосфора и калия в почве, механический состав, кислотность и др. Набор таких признаков может варьироваться в различных почвенно-климатических зонах.

Урожайность сельхозкультур, определяется на основании всестороннего изучения почвенного покрова и влияния отдельных свойств почвы на показатели урожайности. Содержание валового азота и фосфора определяет уровень обеспеченности главными питательными веществами и долговечность плодородия.

В процессе работ по бонитировке почв производится всестороннее изучение материалов комплексного обследования. В расчетах используются формулы, выражающие прямую зависимость между функциональными и результативными величинами. Например, валовые запасы гумуса и питательных веществ рассчитываются по мощности соответствующего горизонта, показателям объемной массы почвы, содержанию гумуса и питательных веществ в процентах или миллиграммах на 100 г почвы. Расчеты ведутся по формуле:

Н=10000×АВР/100

где: Н— валовые запасы гумуса, т/га;

А— мощность гумусового горизонта, м;

В— объемная масса почвы;

Р — содержание гумуса, %.

Запас подвижных форм питательных веществ вычисляется по формуле:

N =100000×АВК,

где: N— запасы азота (фосфора, калия), кг/га;

А— мощность корнеобитаемого слоя, м;

В— объемная масса почвы;

К— содержание азота (фосфора, калия), кг/т почвы.

3. Построение шкалы бонитировки почв по природным свойствам и урожайности. Данные по отдельным признакам естественных свойств почвы и урожайности основных сельскохозяйственных культур используются для составления шкалы бонитировки почв.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается понятие «бонитировка почв»?
2. Какие вопросы решаются при бонитировке почв?
3. Критерии бонитировки почв.
4. Содержание природных признаков и свойств земельных угодий.
5. Показатели бонитировки почв.
6. Шкала бонитировки почв, значение.

**Тема 10. Экономическая оценка земель**

Экономическая оценка земли в системе земельного кадастра характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей.

Объектом экономической оценки земель выступает земля, как средство производства, включающая в себя комплекс природных факторов, определяющих условия ее использования в процессе производства (урожайность).

Земельно-оценочные показатели, используемые при экономической оценке земель:

урожайность с/х культур, (у), ц/га;

продуктивность с/х земель по видам угодий, исчисленная по стоимости ВП (валовой продукции) растениеводства в кадастровых ценах, руб/га;

окупаемость затрат;

дифференциальный доход.

При составлении шкалы экономической оценки земель определяют базисные значения земельно-оценочных показателей.

Значения показателей оценки земель по группам почв (урожайность, затраты труда, стоимость силовых и рабочих машин, мощность гумусового слоя и пр.) увязываются со средними величинами по земельно-оценочному району и сводятся в оценочные шкалы (см. приложение № 6).

Перерасчет базисной урожайности по группам почв в кормовых единицах (столбцы № 3,6,9) осуществляется с учетом коэффициентов: зерновых – 1.19, кукурузы на зерно – 1.34, подсолнечника – 1.47.

Определение балла оценки пашни по урожайности с/х культур (столбец № 4,7,10), проводится с учетом единого эталонного показателя продуктивности земель по культурам, принятого за 100 баллов, составляет 40 ц. корм. ед. с гектара.

Балл оценки пашни по урожайности конкретной сельхозкультуры (Бу) определяется по формуле:

hello_html_2a9c547c.gifБу =

Где Ук.е. – продуктивность группы почв в кормовых единицах.

Шифр групп почв (его пояснение), можно отследить на сайте [www.rusouth.info](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fwww.rusouth.info) (Об утверждении ставок земельного налога на сельскохозяйственных угодьях).

**Тема 11. Основные вопросы ведения земельного кадастра. Земельный кадастр на предприятии, в организации, учреждении**

1. Общие положения. В государственном земельном кадастре содержатся сведения о землях всех категорий, расположенных на территории Российской Федерации, вне зависимости от форм собственности. Данные земельного кадастра подлежат обязательному использованию:

* при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
* при решении земельных споров, изъятии и предоставлении земель,
* определении платы за землю,
* планировании использования и зонирования,
* проведении землеустройства,
* осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель
* других мероприятий.

Материалы государственного земельного кадастра представляют собой совокупность кадастровых дел, кадастровых (дежурных кадастровых) карт или планов и форм государственного кадастрового учета.

Информационное обеспечение кадастра строится на основе проведения съемочных, обследовательских, землеустроительных, инвентаризационных, регистрационных, проектно-изыскательских и других кадастровых работ, обеспечивающих формирование и обновление кадастровой информации.

Ведение государственного земельного кадастра (ГЗК) должно обеспечивать государственные органы всех уровней, юридических и физических лиц информацией об объектах кадастрового учета в целях:

- осуществления процесса государственной регистрации и защиты прав на землю и недвижимое имущество и сделок с ними;

- проведения оценки земель, установления всех видов платежей за землю и налогообложения земли и недвижимости;

- планирования рационального использования земельных ресурсов;

- управления земельным фондом и недвижимым имуществом;

- организации государственного контроля за использованием и охраной земель;

- поддержки гражданского оборота земли и недвижимости.

ГЗК представляет собой единую сложную систему, состоящую из трех уровней: федерального, субъектного и муниципальных образований.

На федеральном уровне в государственном земельном кадастре содержатся обобщенные сведения о количественных, качественных и экономических характеристиках объектов кадастрового учета Российской Федерации и их правовом режиме.

На субъектном уровне в земельном кадастре содержатся обобщенные сведения о количественных, качественных, оценочных характеристиках объектов кадастрового учета субъекта и их правовом режиме в объеме, необходимом для реализации функций контроля и управления.

На уровне муниципальных образований в земельном кадастре содержатся сведения обо всех объектах кадастрового учета на их территории, кадастровом зонировании и территориальных зонах, включая зоны, создаваемые решениями самого муниципального образования. Кроме того, на этом уровне осуществляется формирование, накопление и хранение кадастровых дел, кадастровых (дежурных кадастровых) карт (планов), форм государственного кадастрового учета.

В документах земельного кадастра содержится следующая информация об объектах кадастрового учета:

1. *Сведения о земельном участке* — кадастровый номер, площадь, адрес (описание местоположения), категория земель, ссылки на инвентарный номер кадастрового дела, количественные и качественные характеристики присущие данной категории земель, сведения об актуальном правовом режиме, нормативной цене, оценочной стоимости, базовой величине земельного налога, карта (план) с отображением границ земельного участка и расположение объектов недвижимости относительно других объектов учета и смежных правообладателей.

1. *Сведения об объектах недвижимости —* кадастровый номер, наименование, почтовый адрес, сведения об актуальном правовом режиме, оценочной стоимости и другие сведения, необходимые для формирования ограничений и обременений по использованию объекта недвижимости, земельного участка, на котором он расположен, а также соседних участков и объектов.
2. *Сведения о территориальной зоне —* кадастровый номер, наименование, описание ее местоположения, учитываемая площадь, основания возникновения, правовой режим, перечень затрагиваемых земельных участков.
3. *Сведения о кадастровой зоне* — кадастровый номер, информация о формировании зоны, учитываемая площадь, сведения о номерах земельных участков, расположенных в данной кадастровой зоне.

2. Порядок ведения государственного земельного кадастра.Ведение ГЗК начинается с формирования и учета объекта кадастра. Этот процесс представляет собой неразрывную последовательность процедур сбора, обработки, учета, хранения и предоставления информации, осуществляемых по единой методике на всей территории Российской Федерации.

В процессе формирования объекта кадастрового учета все необходимые документы и сведения помещаются *в кадастровое дело* объекта, на основании которого осуществляется государственный кадастровый учет объекта, в т. ч. производится присвоение ему уникального кадастрового номера, нанесение объекта на дежурную кадастровую карту или план и занесение информации о нем в формы государственного кадастрового учета.

Местоположение, границы и другие характеристики земельных участков устанавливаются по документам, поступающим от юридических лиц и граждан, осуществляющих деятельность по формированию и инвентаризации земель на основе лицензии, выданной в установленном порядке.

Информация о правовом режиме земельных участков и объектов недвижимости формируется на основе данных государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае расхождения между сведениями о правовом статусе объекта недвижимости в формах государственного учета и сведениями единого государственного реестра прав приоритет принадлежит сведениям единого государственного реестра прав.

Формы государственного кадастрового учета ведутся в бумажных и электронных вариантах. При ведении указанных форм в бумажном виде их организуют как картотеку. При наличии расхождений между сведениями, записанными на бумажных и на электронных носителях, приоритет отдается записям в бумажном варианте, если иное не установлено законодательством.

3. Условия, правила и порядка предоставления сведений ГЗК. Эта процедура устанавливает, что:

* сведения об объектах кадастрового учета из государственного земельного кадастра предоставляются только по месту учета и за плату, если иное не установлено законодательством;
* уполномоченный орган должен в течение десяти дней с момента подачи заявления предоставить заявителю испрашиваемые сведения или сделать мотивированный отказ;
* сведения о земельном участке, содержащиеся в земельном кадастре, предоставляются заявителям только в отношении конкретного земельного участка;
* выписки из государственного земельного кадастра по форме, установленной уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, должны содержать данные о количественном, качественном и оценочном состоянии и правовом режиме объектов кадастрового учета;

— сведения о предоставлении информации об объекте кадастрового учета сохраняются в книгах учета уполномоченного территориального органа.

Контрольные вопросы

1. Какие сведения содержатся в государственном земельном кадастре?
2. Состав документов земельного кадастра.
3. Что обеспечивает процесс ведения земельного кадастра?
4. Что представляет собой государственный земельный кадастр?
5. Основное содержание документов земельного кадастра.
6. Процедура ведения земельного кадастра.
7. На основании чего устанавливается местоположение и границы земельных участков?
8. В каком виде формируются документы государственного земельного кадастра?

**Тема 12. Земельно-кадастровая документация. Межевой план**

1. Виды документации ГЗК. Документация государственного земельного кадастра подразделяется на основную, вспомогательную и производную.

Основная документация земельного кадастра включает:

* единый государственный реестр земель;
* кадастровые дела;
* кадастровые карты или планы объектов учета;
* дежурные кадастровые карты или планы.

Вспомогательная земельно-кадастровая документация включает:

* книги учета документов;
* книги учета выданных сведений;
* каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производной земельно-кадастровой документации относятся:

* реестр федеральных земель, реестры земель субъектных и муниципальных образований;
* выписки установленной формы;
* национальный доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации или ее субъектного образования;
* статистические отчеты; различные статистические обзоры, кадастровые карты или планы и др.

Единый государственный реестр земель содержит основные сведения о действующих и прекративших существование объектах кадастрового учета. При этом важным условием является то, что факт существования и прекращения действия кадастрового учета в границах, установленных при его формировании, подлежит обязательному кадастровому учету в Едином государственном реестре земель, а датой возникновения и прекращения его деятельности следует считать даты внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр земель.

Единый государственный реестр земель состоит из двух разделов, содержащих учетные формы соответствующих объектов кадастрового учета: раздел земельных участков и раздел территориальных зон.

Совокупность учетных форм, относящихся к одному объекту учета, образует самостоятельный подраздел Единого государственного реестра земель.

Подраздел земельного участка содержит сведения о местонахождении и площади земельного участка, установленном целевом назначении, разрешенном использовании, правовом режиме, количественных и оценочных (экономических и качественных) характеристиках, установленных базовых величинах платы за землю, о наличии иных объектов недвижимости и их основных характеристиках, а также кадастровую карту или план конкретного земельного участка.

Обязательным процессом при формировании земельного участка является кадастровая съемка и установление (восстановление) границ земельного участка.

Подраздел территориальной зоны включает сведения о местоположении и площади территориальной зоны, основаниях возникновения, правовом режиме, а также других определяющих характеристиках и кадастровую карту или план территориальной зоны.

Формирование кадастрового объекта учета осуществляется на основании правовых актов Российской Федерации и нормативных документов уполномоченных органов исполнительной власти, а также данных кадастровой съемки земельных участков и территориальных зон.

Кадастровая съемка выполняется с целью определения пространственно-площадных характеристик земельных участков и территориальных зон и расположенных на них объектах недвижимости.

Обязательными процессами при формировании земельного участка и территориальной зоны является проведение кадастровой съемки и установление или восстановление на этой основе границ земельных участков и территориальных зон.

На основании этих материалов формируется кадастровое дело, в которое помещают все документы, определяющие характеристику объекта учета. Кадастровое дело состоит из двух разделов: раздел документов и геодезический раздел.

Раздел документов включает:

— заявление заинтересованного лица или его уполномоченного представителя о формировании объекта и его последующем кадастровом учете;

— решение государственных властных органов и органов местного самоуправления, судебных органов;

* копии постановлений и иных решений различных органов, осуществляющих государственный контроль за состоянием и использованием земель;
* выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* выписки из документов технического, государственного, ведомственного и иного учета отдельных видов недвижимого имущества;
* протокол согласования границ земельного участка;
* документы, подтверждающие количественные, качественные и оценочные (экономические и качественные) характеристики объекта учета.

Геодезический раздел включает:

* каталоги координат точек границ объектов учета;
* каталог координат точек или углов других объектов недвижимости;
* точки границ выделяемых на земельном участке зон обременении (ограничений) и иных зон;
* документы, подтверждающие получение этих координат;
* кадастровую карту или план объекта учета.

Кадастровое дело формируется на каждый объект учета, комплектуется документами, которые создаются в результате образования объекта и идентифицируется кадастровым номером объекта учета.

Кадастровая карта территории муниципального образования — это чертеж поверхности земли с изображением кадастровых объектов и текстом. Кадастровые карты могут представляться в бумажном или электронном видах.

Кадастровая карта (план) ГКН — тематическая карта (план), на которой отображаются сведения, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости. Различают карты объектов учета и дежурные карты.

Дежурная кадастровая карта (план) — ДКК — Государственного кадастра недвижимости — официальный документ ГКН, на котором оперативно, в соответствии с установленным регламентом, уполномоченными лицами отображаются сведения об изменениях объектов кадастрового учета ГКН. Общие составляющие, формирующие дежурные кадастровые карты Государственного кадастра недвижимости — объекты кадастрового учета. К объектам кадастрового учета относятся земельные участки различных форм собственности, территориальные зоны и единицы кадастрового деления территории муниципального образования.

Ведение дежурной кадастровой карты или плана осуществляется на основе нанесения данных форм государственного кадастрового учета. Дежурные кадастровые карты или планы служат средством предварительного, но обязательного контроля правильности определения местоположения и площади объекта кадастрового учета. На этих картах в обязательном порядке отображают границы земельного участка, территориальной зоны, других объектов недвижимости, а также кадастровые номера объектов учета. Следует указать, что обязательным условием при изготовлении кадастровых карт является отображение на них гидрографической и дорожной сети.

2. Организация хранения форм кадастрового учета и характеристика основных терминов. Земельно-кадастровая документация ведется на бумажных и электронных носителях, приоритет отдают записям на бумажных носителях, если иного не установлено законодательством.

Единый государственный реестр земель, кадастровое дело, кадастровые карты или планы объектов кадастрового учета являются вечными. Их уничтожение, изъятие каких-либо документов или их частей запрещается законодательством. Хранение документов, утративших актуальность, осуществляется уполномоченными государственными органами.

Государственный кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется на бланках специальных форм. Формы государственного кадастрового учета представляют собой листы формата А4 с нанесенными на них надписями и полями, предназначенными для заполнения в процессе выполнения операций учета. Исключение составляют формы ф.2.1, ф1.2.2, ф3.2, предназначенные для отображения планов земельных участков, их составных частей, а также планов территориальных зон. Данные формы могут изготовляться также на листах формата A3, А2, А1. Размер листа для изготовления данных форм выбирается исходя из необходимости оптимального графического отображения объектов учета.

Для учета различных объектов используются соответствующие бланки форм:

* для учета земельных участков — формы с ф1 по ф1.7;
* для учета объектов недвижимости — формы с ф2 по ф2.3;
* для учета территориальных зон — формы с фЗ по фЗ. Заполненные бланки форм, описывающие конкретный объект учета, помещаются в одну файловую папку. Файловые папки с заполненными бланками подлежат хранению в стандартных скоросшивателях. Для хранения заполненных бланков форм используется картотечный принцип, т. е. скоросшиватели выполняют роль картотечных ящиков, в которых по порядку кадастровых номеров размещаются файловые папки с заполненными бланками форм. По мере выполнения операций учета файловые папки с вновь заполненными и скомплектованными бланками помещаются в скоросшиватель на место в соответствии с их кадастровым номером.

Контрольные вопросы

1. Перечислите виды документации ГЗК

2. Организация хранения форм кадастрового учета

3. Характеристика основных терминов государственного кадастрового учета

**Тема 13. Кадастровый и технический учет объектов недвижимости**

1. Общие сведения. В системе управления недвижимым имуществом одним из направлений является государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства, которые предшествуют возникновению прав на него, путем проведения государственной регистрации в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Техническая инвентаризация объектов недвижимости – это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Технический учет объектов недвижимости – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации об объектах недвижимости, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему инвентарного номера.

2. Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации являются:

* обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
* формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
* обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;
* информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

3.Государственному техническому учету и технической инвентаризации подлежат:

а) объекты, завершенные строительством и принятые в эксплуатацию;

б) самовольно возведенные завершенные строительством объекты (части объектов);

в) объекты, не завершенные строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;

г) бесхозяйные объекты.

Составление плана объекта недвижимости и присвоение ему инвентарного и кадастрового номера в настоящее время осуществляется организациями технической инвентаризации в рамках проведения работ по техническому описанию и учету.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, утвержденными приказом Госстроя РФ от 31. 05.2001 № 120 (с изменениями от 2 сентября 2003 г.) доказательством существования объекта учета в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату является наличие записи в Едином реестре объектов градостроительной деятельности.

4.Документальной основой ведения Единого реестра объектов градостроительной деятельности является технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации. Источником формирования записи об объекте являются удостоверенные документы, составленные по итогам проведенной технической инвентаризации объектов капитального строительства и хранящиеся в инвентарном деле объекта.

Сведения об объектах учета, полученные от организации (органа) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

Технический учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации, включающей в себя определение местоположения правовых и физических границ объекта, технических и качественных характеристик, а также определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости.

5. Виды технической инвентаризации объектов капитального строительства:

Техническая инвентаризация объектов капитального строительства осуществляется по заявлениям заинтересованных лиц и подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства.

Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номер.

Первичный государственный технический учет многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., и расположенных в нем помещений осуществляется по выбору заявителя:

* по результатам первичной технической инвентаризации;
* без проведения первичной технической инвентаризации.

Задание: подумайте, какие виды документов необходимы для осуществления первичного государственного технического учета.

- заявление о проведении данного учета

- копия разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию

- поэтажный план многоквартирного дома с указанием размеров и экспликации помещений, оформляемый в соответствии с установленными требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации на такой многоквартирный дом.

Выдаются кадастровые паспорта расположенных в многоквартирном доме помещений.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта (какие случаи существуют, при проведении повторной инвентаризации)

- изменение технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться по заявлению любого из собственников.

6. Порядок предоставления сведений об объектах учета. Организации (органы) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства предоставляют физическим и юридическим лицам сведения (документы) об объектах учета, техническую инвентаризацию которых они осуществляют.

Сведения об объектах технического учета предоставляются по заявлениям (запросам):

- собственника, владельца (балансодержателя) или их доверенных лиц (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности);

- наследников по закону или по завещанию;

- правоохранительных органов и судов (по находящимся в производстве делам);

- органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах учета, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);

- налоговых органов (об объектах учета, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);

- органов государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);

- учреждений юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- иных лиц и органов, определенных законодательством Российской Федерации.

Сведения (документы) об объектах учета предоставляются организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов строительства, проводившей техническую инвентаризацию соответствующего объекта, в течение месяца с даты получения заявления (запроса). Сведения (документы) об объектах учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, предоставляются по заявлению любого из собственников.

Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящиеся в архивных фондах, не выдаются, если иное не установлено законодательством РФ.

Контрольные вопросы:

1. Общие сведения об объектах учета предоставляются организацией

2. Основные задачами государственного технического учета и технической инвентаризации.

3. Какие объекты подлежат государственному техническому учету и технической инвентаризации?

4. Документальной основой ведения Единого реестра объектов градостроительной деятельности.

5. Виды технической инвентаризации объектов капитального строительства.

6. Перечислите порядок предоставления сведений об объектах учета.

**Тема 14. Проведение кадастровой съемки**

Следует отметить, что кадастровая съёмка сегодня стала особо популярна. Дело даже не в веянии моды, а в том, что это попросту стало повседневной необходимостью. Все кадастровые работы проводятся с целью собрать максимальное количество сведений о земельном объекте. Именно эти работы являются главными, без них невозможно предоставить или же изъять землю.

Этот процесс представляет собой координирование всего земельного участка, включаются в общий план и все углы зданий, расположенных на общей территории. Если быть максимально точными, то это процесс координирования границ. Отметим также, что это строго геодезическая съёмка. Безусловно, услуга пользуется спросом, потому что без подобного вида съёмки нельзя поставить участок на кадастровый учёт, нельзя проводить межевание.

Кадастровая съемка - это комплекс работ, выполняемых для координирования границ земельного участка, а также зданий и сооружений на его территории, определения и восстановления границ земельных участков.

Кадастровая съемка производится с помощью специального оборудования, что позволяет определять все необходимые расчеты и замеры с максимальной точностью. Это особенно важно, поскольку на основе проведенной съемки формируется документация и производится постановка на кадастровый учет, участку присваивается номер и владельцу выдается кадастровый паспорт. Без этих документов на участке невозможно начать проектирование.

Кадастровая съемка представляет собой *геодезические изыскания*, которые ведутся непосредственно на участке землепользователей в связи с:

* уточнением площадей благоустроенных и застроенных территорий;
* выявлением площади газонов и твердых покрытий;
* установлением характеристик существующих объектов и построек;
* разрешением споров, связанных с межами земельных территорий.
* геодезическим установлением границ земельного участка;
* согласованием границ земельного участка со смежными собственниками и землепользователями (выполняется заказчиком);
* восстановлением границ земельного участка на местности;
* установлением границ частей земельного участка, содержащих обременения и ограничения по использованию земли;
* изготовлением кадастрового плана.

Кадастровый план земельного участка – это схема, на которой обозначены границы определенного земельного надела, составляется при формировании земельного участка в бумажной и электронной (цифровой) форме.

Кадастровый план включает пять разделов:

* Указываются общие данные по конкретному земельному участку. Прописывается название органа, несущего ответственность за постановку на кадастровый учет, регистрационный номер плана, закрепленный номер за земельным участком, местоположение участка, его площадь, данные о правах на участок, данные о том с какими другими участками граничит, цель кадастра.
* Графическая информация: схема земельного участка.
* Подробное описание границ, сведения о соседних объектах, граничащих с данным участком.
* Текстовые данные о частях надела.
* Описание границ частей участка, указываются территориальные контуры отдельных частей, то есть информация схематического характера.

Таблицы с указанием координат всех поворотных точек границ земельного участка, перечня земельных угодий, их площадей, сведений о целевом назначении земельного участка и разработчике документации по землеустройству на земельный участок является неотъемлемой частью кадастрового плана земельного участка.

Этапы кадастровой съемки

Действия по ходу кадастровых съемок предполагают 2 этапа:*подготовительный* и *производственный*.

Подготовительные работы состоят из:

* формирования ТЗ (техзадание) на осуществление мероприятий;
* составления кадастровой рабочей программы (попунктной схемы);
* сбора/рассмотрения материалов, правовых кадастрово-земельных нормативов и планово-картографических данных.

Итогом является получение достоверных и полных рабочих материалов, подготовка контракта на осуществление заказа.

 Производственные работы включают:

* составление перечня землепользователей и собственников земельных наделов;
* полевое изучение участков земли и уточнение проходящих границ;
* геодезическое возобновление/установление границ земельных участков;
* согласование линии границ обследуемой территории со смежными землепользователями и собственниками участков земли;
* установление границ в рамках отягощений и ограничений относительно эксплуатации земельных участков.

Контрольные вопросы:

1. Сущность кадастровой съемки.

2. Что представляет собой кадастровый план земельного участка?

3. Этапы кадастровой съемки

4. Что включает в себя производственные работы?

**Заключение**

Целью данного сборника является: освещение теоретических вопросов по ПМ 02 «Осуществление кадастровых отношений», а также проведение сопутствующего контроля усвоения материала.

В сборнике лекций предусмотрены следующее: в доступной форме раскрыта теория вопросов, направленная на описание земельно-кадастровых работ, соответствующей документации, а также мероприятий, связанных с осуществлением кадастровых отношений. Этап закрепления усвоенных знаний представлен в виде контрольных вопросов, различного уровня сложности.

**Литература**

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2010
2. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр. Учебник для вузов. – «Издательство ПРИОР», 2008
3. Классификация кадастров [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: <http://www.allpravo.ru/diploma/doc5916p0/instrum5928/item5933.html> - 17.05.17г.
4. Почвенные разновидности [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [www.rusouth.info](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fwww.rusouth.info) – 16.03.2017г
5. Государственный учет земель [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [http://privetjo.info/state-land-records.html](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fprivetjo.info%2Fstate-land-records.html) -
6. Учет земель [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [http://chitalky.ru/?p=1737](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fchitalky.ru%2F%3Fp%3D1737) – 12.04.2017г.
7. Качественная оценка земель (бонитировка) [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [http://chitalky.ru/?p=1731](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fchitalky.ru%2F%3Fp%3D1731) – 17.05.2017г.
8. Кадастровая съемка земельных участков [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [kadastr-garant.ru](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fkadastr-garant.ru%2F)›[kadastrovaya-s-jomka](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Fkadastr-garant.ru%2Fkadastrovaya-s-jomka) – 16.03.2017г.
9. Процедура оформления межевого плана [Электронный ресурс]: сайт // Режим доступа: [http://infonedvizhimost.com/zemlya/mezhevoj-plan/zemelnogo-uchastka-oformlenie.html](http://infourok.ru/go.html?href=http%3A%2F%2Finfonedvizhimost.com%2Fzemlya%2Fmezhevoj-plan%2Fzemelnogo-uchastka-oformlenie.html) - 12.04.2017г.

Учебное издание

Шейнова С.Ф.

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**Сборник ЛЕКЦИЙ**

Редактор Павлютина И.П.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписано к печати 25.09.2017 г. Формат 60х84 1/16.

Бумага печатная. Усл.п.л. 2,73. Тираж 100 экз. Изд. № 5380.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Издательство Брянского государственного аграрного университета

243365 Брянская обл., Выгоничский район, с. Кокино, Брянский ГАУ