

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

«Казанский государственный аграрный университет»

Аграрный факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ОТЧЕТ

ПО НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

студентки 4 курса заочного обучения

по направлению 21.03.02- Землеустройство и кадастры

Нуртдинова Азиза Альфатовна

Руководитель практики-

к.с.-х.н., доцент Сулейманов С.Р.

Отчет сдан на кафедру «___»_____20__г.

Общая оценка за практику-_____

ГЛАВА I. ОСНОВЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРИНЦИПЫ ОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ

1.1 Понятие инвентаризации земель

Инвентаризация земель – это комплекс мероприятий, который направлен на получение достоверной и актуальной информации о состоянии земельных участков. В процессе инвентаризации можно получить информацию о неиспользуемых землях, о землях, используемых не в соответствии с их прямым назначением, о землях, которые уже не соответствуют своей категории (например, земли лесного фонда, на которых отсутствует лес), выявить процессы, угрожающие состоянию земель а также уточнить все границы участков.

Основной целью инвентаризации земель является создание информационной базы для ведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) на основе реальных данных в пределах некоторой ограниченной территории. В зависимости от размера этой территории, инвентаризация может быть проведена:

- На всей территории Российской Федерации;
- На территории отдельного субъекта или нескольких субъектов Российской Федерации;
- На территории одного или нескольких муниципальных образований;
- На территории других административно-территориальных образований Российской Федерации;
- На землях отдельных категорий;
- В различных территориальных зонах.

В результате её проведения получают данные о границах участков, формах собственности и правообладателях, а также о функциональном назначении земельных участков.

Процесс проведения инвентаризации можно разделить на три основных этапа:

1. Подготовительный этап;
2. Полевой этап;
3. Камеральный этап.

Подготовительный этап инвентаризации земель начинается с оценки объёмов работ и заключения договора с подрядчиком на основе размера выделенных денежных средств, состояния изученности района, сроков выполнения работ и технического оснащения подрядчика.

В первую очередь необходимо собрать весь имеющийся материал, полученный в результате геодезических работ на территории, подлежащей инвентаризации. Также изучению подлежат данные генплана и связанной с ним документации, информация о предыдущих инвентаризациях, данные об изыскании и обследовании территорий, а также об исполнительных съёмках и межевых планах, содержащих информацию о собственности, пользовании, аренде и владении участков.

На основе анализа собранных данных формируется техническое задание, в результате которого должны быть чётко установлены:

1. Основания для инвентаризации земель;
2. Заказчик и Подрядчик;
3. Цель инвентаризации земель;
4. Список нормативных документов, положений, законов, на основании которых выполняется инвентаризация земель;
5. Лицо, координирующее и контролирующее выполнение работ;
6. Данные о наличии информации о предыдущих изысканиях;

7. Необходимость установления или уточнения границы объекта инвентаризации;

8. Объёмы работ, срок и порядок их выполнения;

9. Система координат, в которой будет выполнена геодезическая часть инвентаризации;

10. Дополнительные требования для конкретного случая инвентаризации.

После оформления всех документов организация-подрядчик и инвентаризационная комиссия начинают выполнение полевых работ, которые являются второй частью инвентаризации – полевым этапом.

Полевой этап инвентаризации содержит все работы, которые могут быть выполнены только на местности. В него включены следующие виды работ:

1. Геодезические работы (построение базовой сети съёмочного обоснования, на основе которой будет выполнена топографическая съёмка и координирование межевых знаков);

2. Обследование границ участков на местности и их согласование между землепользователями;

3. Выявление фактов нерационального использования, самовольного использования земель, а также спорных границ.

Результатом полевого этапа являются геодезические измерения, полученные на основе построенного базиса, и информация об обследовании границ и фактического использования земель. Чтобы обработать и упорядочить полученные данные, необходим **камеральный этап**, который включает в себя:

1. Уравнивание плановой сети съёмочного обоснования;

2. Расчёт координат межевых знаков и создание каталогов с этими координатами;
3. Расчёт площадей участков на основе координат;
4. Составление планов границы территории, кадастровых кварталов и кадастрового плана всего участка инвентаризации;
5. Создание базы данных инвентаризации;
6. Формирование технического отчёта об инвентаризации.

На основе полученного кадастрового плана составляется чертёж, на котором отмечаются граница инвентаризации земель, линии кадастровых кварталов и их номера, а также территории со специальным режимом использования земель. По окончании работ собираются все материалы инвентаризации, и к ним также добавляются:

- Пояснительная записка;
- Каталог координат всех межевых знаков в местной, либо условной системе координат;
- Экспликация состава земель.

1.2 Организационные мероприятия по инвентаризации земель

Решение об инвентаризации земель принимается органами государственной власти Российской Федерации, её субъектов, органами местного самоуправления, либо по инициативе землепользователей. Для её проведения назначается специальная комиссия, в состав которой входят:

- Председатель соответствующего районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству (председатель комиссии);
- Представитель природоохранного органа;
- Представитель архитектурно-градостроительной службы;

- Представитель санитарно-эпидемиологической службы;
- Представитель органов сельского и лесного хозяйства;
- Представитель органов местного самоуправления;
- Собственники земли, землевладельцы, землепользователи и арендаторы или их представители.

При необходимости к работе комиссии могут привлекаться представители других органов и служб.

Финансирование работ по инвентаризации земель населенных пунктов производится из средств, поступающих в бюджет от взимания земельного налога и арендной платы за землю. В отдельных случаях для ускорения выдачи свидетельств на земельные участки проведение инвентаризационных работ может выполняться по прямым договорам с землепользователями за счет их средств.

Для проведения работ составляется договор между Заказчиком и Подрядчиком. В качестве Заказчика выступают органы местного самоуправления; в качестве Подрядчика, как правило, организации, которые имеют лицензию на государственную тайну и кадастровые инженеры с опытом работы в условиях населённого пункта.

Таким образом, местное самоуправление в роли Заказчика берёт на себя следующие функции:

- Принимают и публикуют в средствах массовой информации соответствующие постановления;
- Утверждают состав комиссии по инвентаризации земель;
- Распределяют роли организаций в проведении инвентаризации;
- Определяют сроки и порядок проведения работ, а также ответственных лиц;
- Согласуют и утверждают результаты инвентаризации.

Подрядчик, в свою очередь, наделяется следующими функциями:

- Составление технического задания по инвентаризации земель;
- Организация и проведение работ на местности;
- Сдача результатов выполненных работ Заказчику.

Инвентаризационной комиссии присваиваются следующие функции:

- Рассмотрение кадастровых дел по каждому кадастровому кварталу;
- Анализ спорных ситуаций и предложение путей их решения;
- Рассмотрение отчётов по результатам инвентаризации земель;
- Подготовка предложений органам местного самоуправления по улучшению землепользования;
- Публикация и выступления с результатами инвентаризации в различных средствах массовой информации.

1.3 Исторические аспекты инвентаризации земель

Процесс инвентаризации земель появился как сопровождающий кадастровые и земельные работы при переходе нашего государства к рыночной экономике в 1990х годах.

14 июля 1990 г. Верховный совет РСФСР утвердил новый орган – Государственный комитет РСФСР по земельной реформе (Госкомзем) для ведения государственного земельного кадастра (ГКЗ).

В мае 1992 года Госкомзем был реорганизован, и стал Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам, который затем переименовали в Роскомзем (Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству).

25 августа 1992 года вышло постановление правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного

кадастра в Российской Федерации», суть которого заключалась в проведении работ по инвентаризации земель населённых пунктов в 1992-1995 гг.

17 мая 1993 года было утверждено «Временное руководство по инвентаризации земель населённых пунктов», в котором отметили цели и задачи инвентаризации. Целью инвентаризации являлось:

- Создание основы для ведения Государственного Земельного Кадастра (ГЗК) в городах, посёлках и сельских населённых пунктах;
- Обеспечение регистрации прав собственности, владения и аренды с обеспечением землевладельцев соответствующими документами;
- Обеспечение создания информационной базы данных на бумажной основе и магнитных носителях;
 - Организация мониторинга (контроля) за использованием земель в городе.

Основными задачами проведения инвентаризации являлись:

- Установление границ участков землепользователей и установление их личностей;
- Обнаружение нерационально используемых земель и решение данного вопроса;
- Вынос и закрепление границ землепользований и населённых пунктов на местности.

При этом состав работ по инвентаризации земель должен быть следующим:

- Разбивка территории инвентаризации на кварталы;
- Создание рабочего плана;
- Составление землеустроительного дела по каждому кварталу;
- Обследование геодезической сети в районе инвентаризации;
- Вынос и установление границы населённого пункта.

В 1993 г. Научно-технический совет Роскомзема рекомендовал использовать следующие масштабы для составления карт и планов в районах инвентаризации:

- 1:500 и 1:1000 для Москвы и Санкт-Петербурга;
- 1:1000 и 1:2000 для крупных промышленных и культурных центров;
- 1:2000 для городов, посёлков и сельских населённых пунктов;
- 1:5000 для пригородных территорий крупных городов и промышленных центров;
- 1:10000 для основной земледельческой зоны России;
- 1:25000 для земель степной, лесостепной и южнотаёжной зон, вовлеченных в сельскохозяйственное использование;
- 1:50000 и 1:100000 для земель среднетаёжной, лесотундрово-северотаёжной и полярно-тундровой зон.

В апреле 1994 г. Роскомзем выпустил «Единую технологию кадастровых и топографических съёмок для целей инвентаризации и ведения кадастра в городах и других поселениях в 1994-1995 гг.», где впервые была упорядочена и организована техника и порядок проведения инвентаризации и требуемые материалы в качестве результатов. Новые карты и планы подразумевали отсутствие на них горизонталей, а масштабные работы по инвентаризации предлагалось проводить с помощью метода аэрофотосъёмки.

К 1 января 1996 года было обследовано около 4,5 млн га земель населённых пунктов с целью инвентаризации, что составляло примерно четверть от всех подлежащих инвентаризации земель.

В апреле 1998 г. было образовано Министерство Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Минземстрой). В сентябре 1998 г. восстановили Государственный земельный

комитет Российской Федерации, преобразованный в 2000 г. в Федеральную службу земельного кадастра России (Росземкадастр).

В январе 2000 г. был принят Федеральный закон №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», в котором отсутствовало чёткое понятие об инвентаризации земель. Попытка исправить это была отражена в «Указаниях для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтённых земельных участках», предпринятых 10 апреля 2001 года, однако, в большинстве случаев эти рекомендации не были выполнены.

На сегодняшний момент инвентаризация земель проводится в конкретных субъектах РФ, районах, населённых пунктах и тд. только по специальному постановлению правительства только в том случае, если она необходима. Однако, СМИ постоянно твердят о проведении «вечной инвентаризации» в тех или иных областях, что является показателем того, что работы действительно проводятся.

1.4 Принципы территориального деления

В Российской Федерации существует два основных принципа территориального деления:

1. Административно-территориальное деление, управление которым осуществляется государством, и
2. Деление на муниципальные образования, в которых осуществляется местное самоуправление.

Как правило, границы муниципальных районов совпадают с границами административно-территориальных субъектов, однако, существует юридическое различие между этими понятиями.

Административно-территориальными субъектами российской федерации являются следующие единицы:

- Районы (по информации на 1 января 2010 года, в РФ насчитывается 1868 районов[4]);
- Города областного, республиканского, краевого, окружного значения (352 города областного значения, 98 городов республиканского значения, 94 города краевого значения, 30 городов окружного значения);
 - Закрытые административно-территориальные образования (38);
 - Сельские округа и поселения;
 - Сельские населённые пункты;
 - Посёлки городского типа;
 - Города районного значения;
 - Внутригородские районы.

Им соответствуют следующие муниципальные образования:

- Сельские поселения;
- Городские поселения;
- Муниципальные районы;
- Городские округа;
- Внутригородские территории городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь);
 - Внутригородские районы;
 - Муниципальные округа.

В качестве более крупномасштабной единицы разделения используют территориальные зоны – это зоны, для которых определены границы и градостроительные регламенты специальными правилами землепользования (статья 1 Градостроительного Кодекса РФ). При этом градостроительный регламент должен устанавливать виды разрешённого использования земельных объектов, предельные значения допустимых площадей участков и разрешённые параметры для объектов капитального строительства на основе информации о том, что находится над и под участками, а также любые

ограничения, применимые к конкретной территориальной зоне и объектам капитального строительства на ней. Кроме того, для каждой территориальной зоны устанавливается определённый правовой режим, и этот процесс также находится в компетенции градостроительного регламента. Градостроительные регламенты по своей силе сравнимы с законами и нормативными актами, поэтому они должны выполняться всеми землевладельцами и землепользователями без исключения.

Каждый объект на территории РФ имеет уникальный номер, идентифицирующий его в общей базе данных – кадастровый номер. Они присваиваются всем объектам недвижимости специальным кадастровым органом. Чтобы упростить задачу поиска, каждый кадастровый номер содержит в себе совокупность четырёх цифр, по которым можно найти определённый участок. Каждая цифра масштабирует зону поиска в сторону её уменьшения. Это сделано, в первую очередь, с целью систематизации кадастрового учёта, что в результате формирует кадастровые границы.

Наиболее мелкой такой единицей является **кадастровый округ** – кадастровая единица, образованная делением всей территории Российской Федерации. Как правило, каждый кадастровый округ соответствует субъекту РФ, в ряде случаев он также включает часть внутренних вод и морей, прилегающих к его территории.

Следующей единицей является **кадастровый район** – это участок местности, образованный условным разделением кадастровых округов по границам, соответствующим административно-территориальным единицам. При этом акватория может быть отделена в самостоятельные кадастровые районы.

Следующей единицей, образованной делением кадастровых районов, является **кадастровый квартал**. На каждый кадастровый квартал заводится самостоятельная кадастровая документация, в том числе кадастровый план

(или карта). Кадастровый квартал может представлять собой кварталы застройки в городах и крупных посёлках, небольшие населённые пункты, либо небольшие территории, ограниченные крупными естественными или искусственными объектами. Следующей единицей является непосредственно **номер объекта недвижимости**, который является наиболее крупной кадастровой единицей, и указывает на конкретный участок внутри каждого кадастрового квартала.

Таким образом, кадастровый номер каждого земельного объекта выглядит следующим образом:

AA:BB:CCCCCC:DDDD,

где AA – номер кадастрового округа, BB – номер кадастрового района, CCCCCCC – номер кадастрового квартала, DDDD – номер объекта недвижимости (количество букв показывают разрядность числа каждой кадастровой единицы).

При делении территории на кадастровые единицы должны соблюдаться следующие требования:

- Замкнутость контуров границ территорий кадастрового деления и отсутствие разрывов между соседними территориями;
- Одинаковое местоположение границ кадастровых округов, районов, кварталов, а также совпадение их характерных точек;
- Неиспользование номера кадастрового округа повторно при прекращении его существования.

Стоит отметить, что при изменении границ муниципальных образований и административно-территориальных единиц принцип деления на кадастровые единицы не изменяется.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ
- 1.2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ)
3. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. Территория и административно-территориальное деление Российской Федерации на 1 января 2010 года [Электронный ресурс]: сайт Федеральной службы государственной статистики – Режим доступа https://www.gks.ru/bgd/regl/b10_13/IssWWW.exe/Stg/d1/02-01.htm, свободный. Дата обращения 3.11.2019.
5. Инвентаризация земель [Электронный ресурс].- Режим доступа <http://studopedia.ru/>, свободный.
6. Коротаяев Н. А., Шошина К. В., Алешко Р. А. Разработка информационной системы для инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. — 2015. — №13.1. — С. 19-22. — URL <https://moluch.ru/archive/93/20831/> (дата обращения: 7.11.2018).