

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ВКР допущена к защите,
зав. кафедрой, профессор

Сафиоллин Ф.Н.

«14» _____ 2020г.

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТАХ НИЖНЕКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

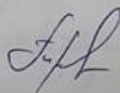
Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки
21.03.02 – Землеустройство и кадастры
Профиль – Землеустройство

Выполнила – студентка
заочного обучения

Шишканова Карина Дмитриевна

«14» января 2020г.

Научный руководитель –
доцент _____



Трофимов Н.В.

« » _____ 2020г.

Казань – 2020

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ
(Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество студента (ки) Вилисханова Карина Дмитриевна

2. Тема работы Кадастровый учет территории земель в населенных пунктах Нижнекамского муниципального района

(утверждена приказом по КазГАУ № 484 от «13» 12 2018г.)

3. Срок сдачи студентом законченной работы 23.01.2020

4. Перечень подлежащих разработке в выпускной квалификационной работе вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их выполнения:

Первая глава. "Территориальная основа кадастрового учета территории" дает понятие и определение кадастрового учета; правовая основа кадастрового учета территории (01.2018-02.2018)

Вторая глава. "Характеристики территории кадастрового учета" содержит анализ использования земельного фонда территории кадастрового учета; земельные характеристики объектов недвижимости (03.2018-04.2018)

Третья глава. "Процедура и порядок осуществления государственного кадастрового учета территории" содержит основания осуществления кадастрового учета; сроки и место осуществления кадастрового учета; представление заявления документов для осуществления кадастрового учета; приостановление осуществления кадастрового учета; основные проблемы кадастрового учета территории и их решение; кадастровый

исполн. объекта, эффективности, качества и содержания
сведений; технической безопасности, охраны окружающей
среды и физической культуры на производстве.
Тема: «Техника безопасности при выполнении работ
при погрузке на устьях территориальных зон»
(01.2018-02.2018)

5. Дата выдачи задания 15.01.2018

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____

(дата, подпись)

Научный руководитель _____

(дата, подпись)

Задание принял к исполнению _____

(дата, подпись студента)

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы Шишкановой Марины Дмитриевны на тему: «КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ НИЖНЕКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА»

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, 4 глав, разделенных на параграфы, заключения, списка литературы и двух приложений.

Введение к работе содержит её цель и задачи, а также актуальность выпускной квалификационной работы.

Первая глава «Теоретические основы кадастрового учета территории» дает понятие об основах кадастрового учета, о правовых основах кадастрового учета территории.

Вторая глава «Характеристика территориальной зоны» дает понятие анализа использования земельного фонда территориальной зоны Нижнекамского района Республики Татарстан, его уникальные характеристики.

В третьей главе «Принципы и порядок осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в Российской Федерации» описываются основания осуществления кадастрового учета, сроки и место осуществления кадастрового учета, представление заявителями документов для осуществления кадастрового учета, его приостановление, а также основные проблемы кадастрового учета территории и их решение, кадастровый паспорт, техника безопасности, охрана окружающей среды и физическая культура на производстве.

Четвертая глава содержит информацию о стоимости кадастровых работ при постановке на учёт территориальных зон.

Заключение подводит итоги выпускной квалификационной работы.

ANNOTATION

final qualifying work made by Shishkanova Karina Dmitrievna on the topic: «CADASTRAL REGISTRATION of TERRITORIAL ZONES in SETTLEMENTS of the NIZHNEKAMSK MUNICIPAL DISTRICT»

The final qualifying work consists of an introduction, 4 chapters divided into paragraphs, a conclusion, a list of references, and two appendices. The introduction to the work contains its purpose and objectives, as well as the relevance of the final qualifying work.

The first Chapter "Theoretical basis of the cadastral territory" gives the concept about the basics of inventory accounting, on the legal framework for cadastral site.

The second Chapter "Characteristics of the territorial zone" gives the concept of analyzing the use of the land Fund of the territorial zone of the Nizhnekamsk region of the Republic of Tatarstan, its unique characteristics.

The third Chapter "Principles and procedure for state cadastral registration of land plots in the Russian Federation" describes the grounds for cadastral registration, the time and place of cadastral registration, the submission of documents by applicants for cadastral registration, its suspension, as well as the main problems of cadastral registration of the territory and their solution, the cadastral passport, safety, environmental protection and physical culture at work.

The fourth Chapter contains information about the cost of cadastral works when registering territorial zones.

The conclusion summarizes the results of the final qualifying work.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ТЕРРИТОРИИ	6
1.1 Основные понятия и определения кадастрового учета земельных участков	6
1.2 Правовые основы кадастрового учета территории	11
ГЛАВА II. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ.....	15
2.1 Анализ использования земельного фонда территориальной зоны.....	15
2.2 Уникальные характеристики объекта недвижимости.....	26
ГЛАВА III. ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН	32
3.1 Основания осуществления кадастрового учета	32
3.2 Сроки и место осуществления кадастрового учета.....	40
3.3 Представление заявителями документов для осуществления кадастрового учета	44
3.4 Приостановление осуществления кадастрового учета	45
3.5 Основные проблемы кадастрового учета территории и их решение	47
3.6 Кадастровый паспорт объекта недвижимости: понятие и содержание сведений	54
3.7 Техника безопасности, охрана окружающей среды и физическая культура на производстве	56
ГЛАВА IV. СТОИМОСТЬ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НА УЧЁТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ	78

ВВЕДЕНИЕ

Земельный участок – это не только часть земной поверхности, но и недвижимое имущество, обладающее рядом индивидуальных признаков и свойств, выделяющие данный участок среди других земельных участков. Для того чтобы индивидуализировать земельный участок необходимо сформировать его в соответствии с земельным законодательством и осуществить кадастровый учет. Осуществление этой процедуры позволит оформить право собственности и установить законность земельного участка.

В связи с изменениями законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации права (далее - регистрационные действия) объектов недвижимости всё чаще возникают вопросы при формировании, постановки на государственный кадастровый учет (далее - ГКУ) и дальнейшего оформления таких земельных участков (далее - регистрация права). Отсутствие однозначно сформулированного порядка ГКУ земельных участков зачастую затрудняет процесс регистрации права. Целью настоящего исследования является установить единый порядок и рассмотреть особенности ГКУ земельных участков в целях успешного осуществления регистрационных действий.

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

Составная часть земельного кадастра – государственный кадастровый учет – это специальная регистрация в государственном земельном кадастре объектов кадастрового учета, осуществляемая путем внесения сведений об объектах в учетные формы и удостоверения их полномочным должностным

лицом. При этом объектам кадастрового учета присваиваются такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить их из числа других объектов.

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

Актуальностью выпускной квалификационной работы является наличие системы управления земельными ресурсами, составной частью которой является государственный кадастровый учет земельных участков на муниципальном уровне, позволяет планировать деятельность, исходя из зафиксированных характеристик земельных участков. Тем самым создается ясность в земельных отношениях, повышается инвестиционная привлекательность земли по сравнению с иными вариантами инвестирования, снижаются издержки при проведении сделок с земельными участками.

В итоге органы власти посредством создания этой системы упорядочивают отношения по поводу использования недвижимости, получают необходимую информацию о тенденциях в поведении пользователей недвижимостью, в т.ч. земель, тенденциях развития рынка земли и иной недвижимости, что дает им возможность принимать управленческие решения.

Целью выпускной квалификационной работы является кадастровый учёт территориальных зон в населенных пунктах, на примере Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан.

Задачи выпускной квалификационной работы:

1. Изучить теоретические основы кадастрового учета территории.
2. Анализ использования земельного фонда территориальной зоны, его уникальные характеристики.

3. Изучить особенности кадастрового учета территориальной зоны.
4. Разработать мероприятия по охране окружающей среды, техники безопасности и физическая культура на производстве.
5. Привести технико-экономические показатели.

Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ТЕРРИТОРИИ

1.1 Основные понятия и определения кадастрового учета земельных участков

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

Кадастровый учет земельных участков и других объектов недвижимости – это единая база сведений о земле и недвижимости. За последние тридцать лет, с 90х годов, кадастровый учет потерпел много изменений, начиная от требований к точности сведений и измерений и заканчивая видом и формой документов.

История единого государственного кадастра объектов недвижимости (ГКН) в Российской Федерации ведет начало с 2004 года, именно с этого времени стал осуществляться государственный кадастровый учет всех объектов недвижимости – зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, участков и помещений. [24. С.74]

Ответственным государственным органом за создание и ведение кадастра недвижимости является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Это федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Кадастровый учет наделов земли — это совокупность действий, осуществляемых уполномоченным лицом и направленных на внесение в государственный кадастр недвижимости (ГКН) всех имеющихся данных об участке.

Основная задача кадастрового учета — обеспечение всех заинтересованных лиц достоверной информацией о местоположении земель и их основных характеристиках.

Электронный кадастр — это онлайн ресурс, позволяющий: просмотреть кадастровую карту; получить консультацию; собрать информацию об определенном объекте недвижимости и т.д.

Чаще всего у граждан возникает необходимость получить сведения об интересующем их земельном наделе. Основная информация находится в открытом доступе. Для облегчения ее поиска были созданы публичные кадастровые карты (ПКК), на которых отображены все объекты, занесенные в ЕГРН, а также их характеристики.

Использование ПКК имеет ряд преимуществ: можно самостоятельно изучить рельеф местности; узнать адрес нужной территории; получить данные о соседних наделах, которые уже заняты; выбрать землю в любом регионе страны с учетом располагающейся поблизости инфраструктуры, не совершая при этом длительных поездок. [37. С.74]

Если надел не зарегистрирован в ЕГРН, с ним нельзя осуществить ни одну сделку. В качестве субъектов кадастрового учета могут выступать: государственный орган, осуществляющий процедуру учета; правообладатель или его законный представитель; кадастровый инженер.

При выделении нового земельного участка его следует сразу поставить на кадастровый учет.

ГКУ — это внесение в Реестре недвижимости сведений об объектах недвижимости (земельные участки, здания, помещения и т.д.), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с

характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

Однако на практике знание одного определения ГКУ недостаточно для осуществления необходимых действий в отношении формируемого объекта недвижимости, подлежащего ГКУ, для дальнейшей регистрации права. В данном случае следует обозначить перечень необходимых документов для ГКУ, а также нормативные правовые акты, которыми закреплены соответствующие положения о ГКУ.

Межевой план – документ, составленный на основе кадастрового плана территории или выписки из Реестра недвижимости (далее - КПТ или выписка) о соответствующем земельном участке и в котором содержатся определенные сведения, внесенные в Реестр недвижимости, а также сведения об иных смежных земельных участках. При этом при подготовке межевого плана реквизиты КПТ или выписки должны указываться в исходных данных раздела межевого плана. «Неиспользование» при подготовке межевого плана КПТ или выписки зачастую приводят к решению о приостановлении осуществления ГКУ. [42. С.67]

При этом местоположение границ образуемого земельного участка, в отношении которого подготавливается межевой план, устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (ч. 8 ст. 22 Закона).

Стоит отметить, что для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об

утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории и т.д.

Изготовление межевых планов осуществляют кадастровые инженеры по договору подряда на выполнение кадастровых работ. Межевой план земельного участка подготавливается в форме электронного документа (далее - XML-документ), заверенный электронной подписью кадастрового инженера.

Реестр кадастровых инженеров, а также XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, размещены на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При этом в случае подачи заявления от представителя правообладателя недвижимого имущества необходимым документом является наличие у первого нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей полномочия представителя на подачу заявлений о ГКУ и (или) регистрации права.

Согласно установленного Законом порядка, на основании поступивших документов, государственный регистратор прав вносит в Реестр недвижимости сведения о регистрации участка объекта недвижимости.

Сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены и ГКУ которых не осуществлен, вносятся в Реестр недвижимости по правилам, предусмотренным ст. 69 Закона для внесения в Реестр недвижимости сведений о РУ ОН.

В случае отсутствия в Реестре недвижимости сведений о РУ ОН, в том числе при поступлении предусмотренного ст. 62 Закона запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о РУ ОН, орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня получения ответа на указанный запрос или заявления обеспечивает включение сведений о РУ ОН в Реестр недвижимости.

Основанием включения таких сведений о РУ ОН могут быть:

- 1) Находящаяся в органе регистрации прав документация о РУ ОН;
- 2) Представленные с заявлением заинтересованного лица при его обращении в орган регистрации прав документы, устанавливающие или подтверждающие право на объект недвижимости;
- 3) Документы, подтверждающие регистрацию прав на земельный участок в Реестре недвижимости и присвоение ему органом регистрации прав условного номера в порядке, установленном Законом о регистрации, либо документы, подтверждающие ГКУ, осуществленный до дня вступления в силу Закона о ГКН, представленные органами и организациями по техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если указанные документы о РУ ОН отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о РУ ОН. [30. С.104]

Для внесения сведений о РУ ОН, в частности земельного участка, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Реестр недвижимости. Орган регистрации прав также принимает решение об отказе во включении сведений о РУ ОН в Реестр недвижимости, если принятие такого решения допускается в соответствии с правилами, предусмотренными ч. 8 ст. 69 Закона.

Таким образом, на основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что ГКУ земельных участков проводится в обязательном порядке и является неотъемлемой частью правовой инфраструктуры. Вместе с тем, ГКУ поддерживает систему налогообложения актуальными сведениями об объектах налогообложения, рынок недвижимости – открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости. Кроме того, осуществление ГКУ – подготовительный этап к государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

1.2 Правовые основы кадастрового учета территории

В основе регулирования кадастровых отношений лежат Земельный, Жилищный, Градостроительный кодекс, федеральные законы, приказы, нормативные акты местной власти.

До 1998 года выдаются старые свидетельства (розового цвета) в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики (РСФСР).

С 1 января 1998 года вступает в силу 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимость». Закон действует до глобальных изменений 2017 года. По его правилам все права на недвижимость вносятся в Единый государственный реестр прав, о чем выдаются свидетельства о регистрации права собственности по установленной законом форме.

С 1 января 2017 года и по сей день действует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Его появление объединило воедино две ветви – Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и единый государственный реестр прав (ЕГРП). Теперь все сведения вносятся в ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости).

С появлением 218-ФЗ поменялось многое. Перестали выдавать свидетельства о регистрации прав (теперь они заменены выпиской из ЕГРН). Однако, следует помнить и иметь в виду, что документы старого образца на недвижимость, которые не выдаются сегодня (например, свидетельства о праве собственности, технические паспорта и пр.) не теряют своей юридической силы. Более того, оригиналы и копии этих документов часто требуются для совершения различных сделок (договора купли-продажи, ипотеки и пр.). [4. С.7]

Таким образом, база ЕГРН объединила в себе сведения ГКН и ЕГРП, то есть перекачала все данные воедино. В ЕГРН теперь содержится и кадастр недвижимости, и регистрация прав на нее, и реестровые дела, кадастровые

карты, и книги учета документов. Объекты недвижимости, которые фигурировали в старых базах и перешли в ЕГРН считаются ранее учтенными.

Постановка на ГКУ земельных участков осуществляется на основании представляемых в орган регистрации прав заявления о ГКУ и необходимых для осуществления такого учета документов.

Порядок представления заявления о ГКУ недвижимого имущества и прилагаемых к нему документов утвержден Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 26.11.2015 № 883.

Форма заявлений о регистрационных действиях на недвижимое имущество утверждена Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 920 (далее - Приказ № 920).

В 2008 году вступает в силу закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», который вот уже более десятка лет постоянно претерпевает изменения. Старая редакция 221-ФЗ говорит об особенностях кадастрового учета и о ведении государственного кадастра недвижимости (ГКН). В ныне действующей редакции осталась лишь часть норм, регулирующих деятельность кадастровых инженеров и касающихся комплексных кадастровых работ, а основной массив норм и правил кадастрового учета утратил силу.

Согласно ч. 1 ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) права на земельные участки, предусмотренные гл. III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». [5. С.9]

Требования к подготовке, а также форма и состав сведений межевого плана утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 (далее - Приказ № 921).

Приказом Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 420 «Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров» (далее - Приказ № 420) установлен перечень сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров (далее - ГРКИ), в том числе сведения о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера, а именно: количество решений об осуществлении ГКУ или об отказе в ГКУ, сведения об ошибках кадастрового инженера, допущенные при подготовке межевого плана и т.д.

В настоящее время ведение Государственного кадастрового учета земельных участков регулируется следующими законами: №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ведением кадастрового учета занимается Федеральная кадастровая палата Росреестра. Данные хранятся как в бумажном, так и в электронном виде.

Как разъясняет Министерство Минэкономразвития в письме от 10.09.2019 № Д23и-30808, постановка на кадастровый учет ранее учтенных земельных участков происходит путем внесения сведений из ЕГРП и ГКН. В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона 218-ФЗ, сведения из ЕГРП и ГКН считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения собственниками и другими правообладателями.

Как поясняет закон (ст.69, 218-ФЗ) ранее учтенными земельными участками и другими объектами недвижимости признаются:

1. Объекты недвижимости, которые учтены в законном порядке государством (поставлены на технический или государственный учет) до 1 марта 2008 года;
2. Объекты недвижимости, на которые зарегистрированы права в ЕГРН, и которым присвоен условный номер в порядке 122-ФЗ от 21.07.1997.

3. Участки, права на которые возникли до 1997 года (до принятия 122-ФЗ) и кадастровый учет которых до сих пор не был осуществлен.

Также необходимо отметить, что согласно части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, права на объекты недвижимости, возникшие до 1 марта 2008 года, признаются юридически действительными, даже если они не зарегистрированы в ЕГРН. Регистрация таких прав происходит по желанию собственника. Однако, пункт 3 той же 69 статьи указывает на обязательную регистрацию таких прав в ЕГРН в случае их перехода (продажа, дарение, наследство и пр.) к другим лицам. [6. С.9]

Исходя из разъяснений норм закона, кадастровый учет ранее учтенных объектов недвижимости – процедура, не обязательная и прямо законом не предписанная. Однако при продаже, наследовании, аренде и т.д. порой возникают спорные ситуации, так как данных в базе ЕГРН, в отношении ранее учтенного объекта недвижимости оказывается недостаточно. Также могут возникнуть споры по границам с соседями. Так как ранее, государственный кадастровый учет не предусматривал четких определений координат поворотных точек.

Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ

2.1 Анализ использования земельного фонда территориальной зоны

Территориальная зона – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей среды и иным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Нижнекамский район занимает выгодное экономико-географическое положение на северо-востоке Республики Татарстан, находясь в непосредственной близости от важных магистралей, аэропорта «Бегишево», имеет достаточную ресурсную обеспеченность (нефть, нерудные полезные ископаемые, лесные, водные, земельные ресурсы).

По климатическим и почвенным условиям Нижнекамский район относится к умеренно прохладной Восточной и Юго-Восточной агроклиматической зоне.

Преобладающими почвами являются серые лесные и выщелоченные и оподзоленные черноземы. Средняя годовая сумма осадков – 416 мм, за вегетацию с температурой выше 5 0С – 264 мм.

Административный центр района – г. Нижнекамск, находится в 20 – 60-ти минутной доступности от городов Набережные Челны, Елабуга, Чистополь, Бугульма и Альметьевск по региональной и федеральной сети автомобильных дорог. [48. С.3]

Нижнекамский район является одним из 17 муниципальных образований Республики Татарстан и входит в состав Набережночелнинской агломерации, которая включает 10 муниципальных образований: Агрызский, Актанышский, Елабужский, Заинский, Мензелинский, Муслюмовский,

Менделеевский, Нижнекамский, Тукаевский муниципальные районы, городской округ «Набережные Челны» (рис.1).



Рисунок 1 – Карта-схема месторасположения г. Нижнекамск

По экономическому потенциалу Набережночелнинская агломерация занимает второе место после Казанской. Главными отраслями промышленности являются машиностроение (автомобилестроение, электротехническая промышленность) и химическая и нефтехимическая промышленность. Из других отраслей представлены нефтедобыча, электроэнергетика, промышленность строительных материалов, пищевая промышленность.

Промышленно-производственный потенциал Набережночелнинской агломерации определяют автомобилестроительные и нефтеперерабатывающие предприятия, особая экономическая зона

«Алабуга», сеть технопарков (КИП «Мастер», Технопарк «Татэлектромаш», НП «Технопарк Прикамья», бизнесинкубатор «Алабуга»).

Набережночелнинская агломерация в ближайшей перспективе является основой для развития всей экономики Республики Татарстан благодаря сформированным на его территории двум кластерам – автомобилестроительному (базовые предприятия – ОАО «КАМАЗ» и ГК «Соллерс») и нефтеперерабатывающему (базовые предприятия – ОАО «Нижнекамскнефтехим» и ОАО «ТАНЭКО»). Основой для развития этих двух кластеров станет создание автокомпонентного производства, развитие малого нефтеперерабатывающего бизнеса, предприятий основной химии.

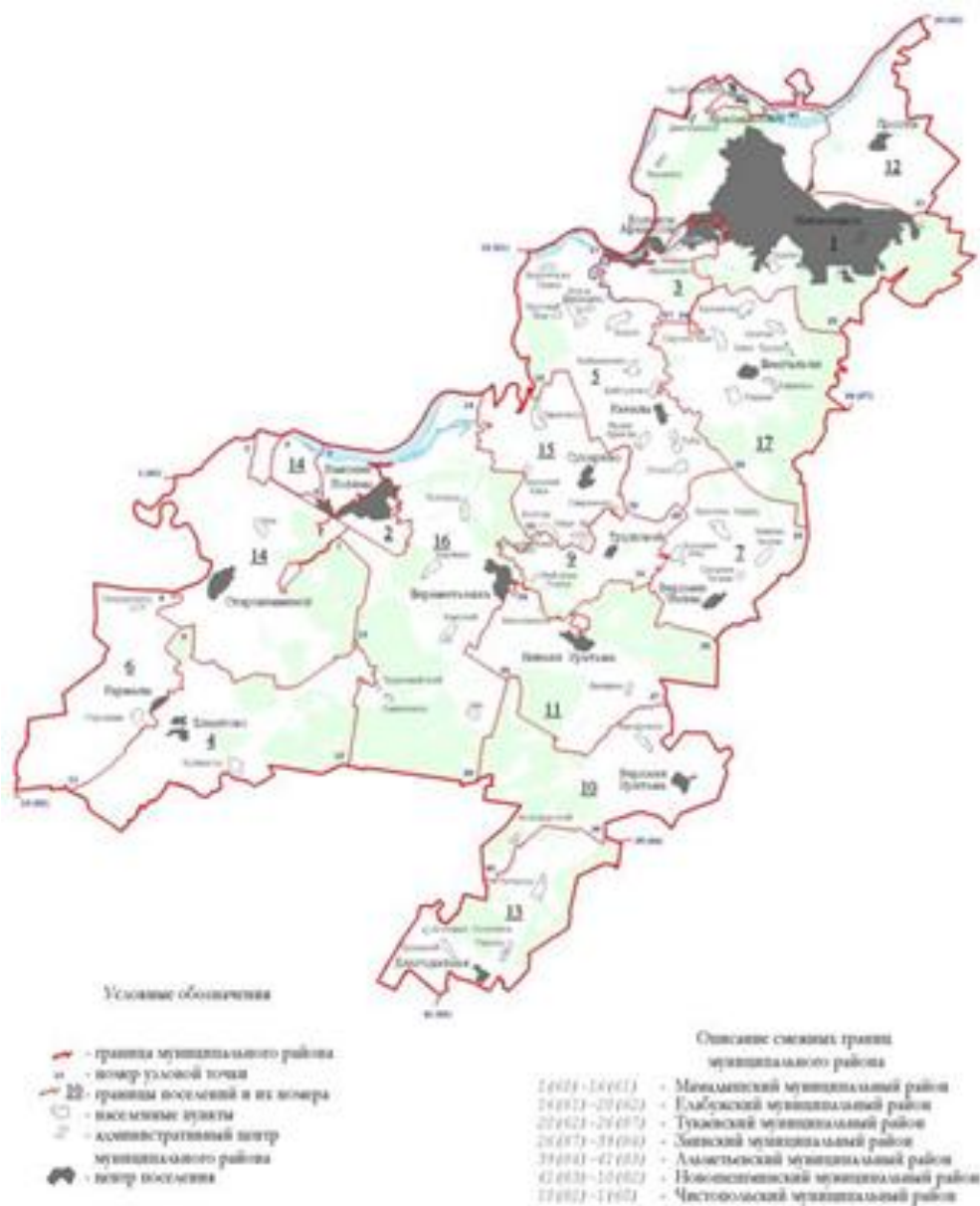


Рисунок 2 – Карта-схема Нижнекамский муниципальный район

Еще одним из перспективных стратегических направлений развития этой агломерации является развитие сферы туризма и рекреации: ведется работа по созданию на территориях Елабужского, Мамадышского, Нижнекамского, РыбноСлободского и Чистопольского районов Республики Татарстан с центром в поселке городского типа Камские Поляны туристско-оздоровительного парка 17 «Камские Поляны». Территория и окрестности создаваемого парка, являясь материальным ресурсом устойчивого развития, имеют значительный потенциал для развития культурно-познавательного туризма и в целом для повышения инвестиционной привлекательности агломерации. (рис. 2, 3).

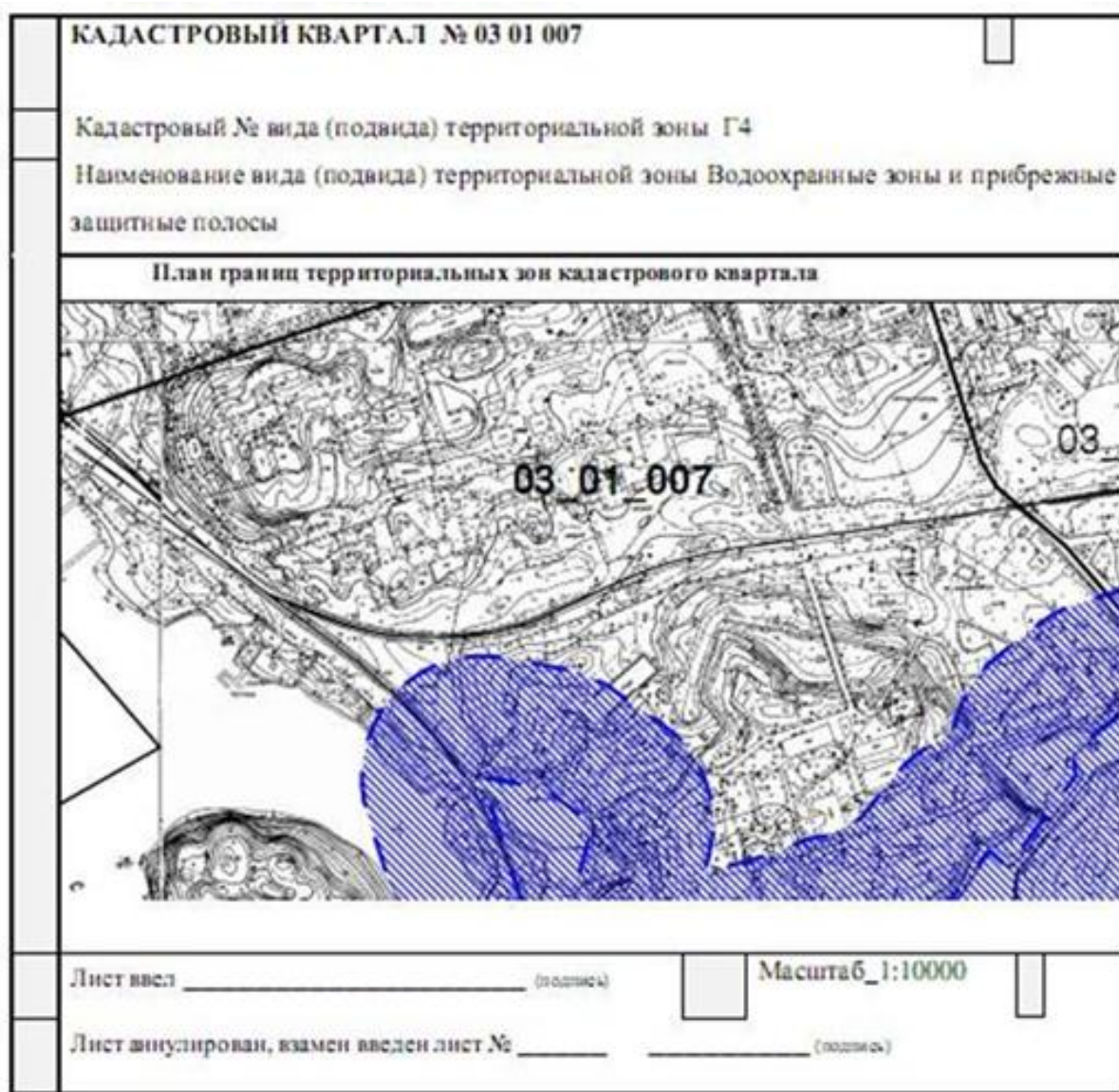


Рисунок 3 – Дежурная кадастровая карта территориальной зоны
кадастрового квартала 03_01_007

Реализации крупных инвестиционных проектов этой территории будут способствовать бюджетные вложения (как республиканского, так и федерального) в развитие транспортной и социальной инфраструктуры, определенные приоритетными направлениями государственной экономической политики Республики Татарстан и Российской Федерации.

Благодаря значительной концентрации населения, высоким объемам промышленного производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур, Набережночелнинская агломерация входит в тройку лидеров в Республике Татарстан. [48. С. 4]

В составе Республики Татарстан Нижнекамский муниципальный район входит в Приволжский Федеральный округ, в Европейскую макрорекономическую зону и Поволжский экономический район.

Нижнекамский муниципальный район РТ граничит со следующими муниципальными районами:

- на севере – с Елабужским муниципальным районом РТ,
- на северо-востоке – с Тукаевским муниципальным районом РТ,
- на востоке – с Заинским муниципальным районом РТ,
- на юге – с Альметьевским муниципальным районом,
- на юго-западе – с Новошешминским муниципальным районом РТ,
- на западе – с Чистопольским муниципальным районом РТ,
- на северо-западе – с Мамадышским муниципальным районом РТ.

По территории Нижнекамского муниципального района проходят система магистральных газопроводов и нефтепроводов, автомобильные дороги межмуниципального значения и железнодорожные магистрали, которые обеспечивают перемещение потоков грузов и пассажиров в регионы Российской Федерации и внутри Республики Татарстан. Центром пересечений указанных магистральных транспортных коммуникаций является г.Нижнекамск.

Транспортно-географическое значение Нижнекамского муниципального района в ближайшем будущем будет постепенно

увеличиваться в силу увеличения грузопотоков внутри республики и Российской Федерации за счет дальнейшего развития транспортной инфраструктуры района и республики в целом.

Нижекамский район входит в группу районов с преимущественно развитым промышленным производством. Среди них лидируют Альметьевский район, на который приходится 257,7 млрд. рублей объема отгруженной продукции, Нижекамский район – 217,3 млрд. рублей. Значительно меньший объем отгруженной продукции приходится на районы: Менделеевский – 2,1 млрд. рублей, Сармановский – 1,3 млрд. рублей и Агрызский – 0,3 млрд. рублей.

Экономика Нижекамского муниципального района в настоящее время может быть условно поделена на три сектора хозяйственной деятельности:

- сырьевой сектор: добыча полезных ископаемых, сельское и лесное хозяйство;
- производственный сектор: химическая и нефтехимическая промышленность, нефтепереработка, электроэнергетика, машиностроение и металлообработка, промышленность строительных материалов, пищевая промышленность, деревообработка и другие;
- инфраструктурный сектор: строительство, транспорт, связь, финансы, торговля, образование, здравоохранение, рекреационная деятельность и другие виды производственных и социальных услуг.

Основная доля сырьевого сектора экономики Нижекамского муниципального района приходится на добычу полезных ископаемых. Основными нефтедобывающими предприятиями Нижекамского муниципального района являются НГДУ «Елховнефть» ОАО «Татнефть», НГДУ «Прикамнефть» ОАО «Татнефть», ОАО «СМП-Нефтегаз». Сельское и лесное хозяйство в Нижекамском муниципальном районе также выражено довольно чётко.

Производственный сектор в настоящее время является ведущим сектором в хозяйственном комплексе Нижекамского муниципального

района. Основная отрасль промышленности Нижнекамского муниципального района - нефтехимия. Экономическую основу района составляют такие предприятия, как: ОАО «Нижнекамскнефтехим», ОАО «Нижнекамскшина», ОАО «ТАИФ-НК», ОАО «ТАНЕКО», ОАО «Управляющая компания Камаглавстрой», Филиал ОАО «Генерирующая компания», «Нижнекамская ТЭЦ». [48. С.5]

Инфраструктурный сектор экономики Нижнекамского муниципального района также достаточно развит вследствие того, что административным центром района является г.Нижнекамск, кроме того, близко расположен г. Набережные Челны. Данный сектор представлен предприятиями и учреждениями управления, образования, здравоохранения, жилищно-коммунального хозяйства, торговли, культуры и спорта и обеспечивает функционирование сырьевого и производственного секторов экономики района.

Развитие сельского хозяйства остаётся одним из основных приоритетов экономической политики района. На территории Нижнекамского муниципального района сельскохозяйственную деятельность осуществляют ООО «БехетлеАгро», ОАО «Татнефтехимагропром», ООО «Союз-Агро», ООО «ХимокомАгро», а также многочисленные крестьянские (фермерские) хозяйства. Основное производственное направление хозяйств района - молочно-мясное скотоводство и зерновое растениеводство. Дополнительными отраслями в растениеводстве являются картофелеводство, овощеводство, кормопроизводство, в животноводстве – свиноводство, пчеловодство.

Сельскохозяйственные предприятия района призваны, прежде всего, обеспечивать население продуктами сельского хозяйства – мясом, молоком, картофелем, овощами, растительными маслами. На территории района площадью 173,354 тыс. га (2,5% Республики Татарстан) проживают 265, тыс. человек (7.0% Республики Татарстан).

Обеспечение эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования земельных участков и имущества на территории Нижнекамского муниципального района одна из важнейших задач на сегодня.

Нижнекамский район граничит с 7 муниципальными районами Республики Татарстан. Экологическая обстановка в пяти соседних муниципальных образованиях – Елабужском, Альметьевском, Мамадышском, Новошешминском, Чистопольском муниципальных районах - характеризуется лучшими параметрами чем в Нижнекамском муниципальном районе (ниже среднего, в Чистопольском – средний уровень техногенной нагрузки), в Тукаевском и Заинском – техногенная нагрузка выше среднего.

Таблица 1 – Информация о доходности имущества и земель

№ п/ п	Назначение платежа	Поступление (тыс. руб.)			
		План 2018 г.	Факт 2018 г.	% выполнения	План на 2019 г.
1	Аренда имущества	9 784	15 934	163	14 393
2	Аренда земельных участков	227 140	229 752	101	209 282
3	Продажа имущества	14 565	9 465	65	6 753
4	Продажа земли	5 000	16 962	339	6 000
5	Доходы от перечисления части прибыли	0	887	-	307
6	Прочие доходы	22 315	75 036	336	3 977
	ИТОГО:	278 804	348 036	125	240 712

На 01.01.2019 год бюджет Нижнекамского муниципального района получил от реализации и использования муниципального имущества и земельных участков 348 млн. 036 тысяч рублей, что составляет 125% от планового задания на год. (Таблица 1)

За период 2018 г. заключено 188 договоров аренды земельных участков общей площадью 181,38 га на сумму 47 млн. 280 тыс. рублей и 55 договоров

купли-продажи земельных участков общей площадью 17,77 га на сумму 14 млн. 272 тыс. рублей. (Таблица 2, 3)

Таблица 2 – Информация о заключенных договорах аренды земельных участков

Показатели	2016г.	2017г.	2018г.
Кол-во заключенных договоров, шт.	241	280	188
Площадь, га	147,07	105,77	181,38
Сумма годовой арендной платы, тыс. руб.	22 988,98	30 923,05	47 280,86

Таблица 3 – Информация о заключенных договорах купли-продажи земельных участков

Показатели	2016г.	2017г.	2018г.
Кол-во заключенных договоров, шт.	103	77	55
Площадь, га	20,04	12,44	17,77
Сумма, тыс. руб.	1 039,05	7 578,28	14 272,89

В целях осуществления контроля за рациональным, эффективным использованием земель, а также предупреждения, выявления и пресечения нарушений земельного законодательства на территории Нижнекамского муниципального района Управлением осуществляется муниципальный земельный контроль, который в 2018 году осуществлял инвентаризацию земельных участков в городе и районе.

При согласовании плана проверок на 2018г., прокуратурой не были согласованы лица, в отношении которых планировалось осуществление проверок. Кроме этого, внесены изменения в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», которые устанавливают на 3 года запрет на плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, отнесенных к субъектам малого среднего предпринимательства.

В 2018 году Управлением в ходе инвентаризации проверено более 3500 земельных участков. Дополнительно проведены обследования 480 земельных участков, общей площадью 8 млн. 248 тыс. кв. м.. Выявлено 27 нарушений земельного законодательства. Из них 26 материалов по самовольному захвату земельных участков направлены в Нижнекамский отдел Управления Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по РТ для административного производства. Общая сумма наложенных административных штрафов составила 448,490 тыс. рублей.

С начала реализации программы по предоставлению земельных участков бесплатно в собственность граждан, имеющих трех и более детей, по состоянию на 31.12.2018 г. в Управление поступило 3733 заявления о предоставлении земельного участка, из которых 3052 – от жителей города, 681 – от жителей района.

В настоящий момент земельными участками обеспечено 1788 многодетных семей, что составляет 57% от общего числа граждан, включенных в списки имеющих право на бесплатное получение земельных участков, 8 многодетным семьям отказано во включении в списки граждан, имеющих право на бесплатное получение земельных участков, в связи с отсутствием постоянной прописки на территории Нижнекамского муниципального района, 193 – исключены из списков в связи с трехкратным отказом или неявкой на процедуру выбора земельных участков.

Низкий процент предоставления связан с отсутствием в существующих границах населенных пунктов Нижнекамского муниципального района необходимого количества земельных участков, пригодных для осуществления индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

В 2018 году Исполнительным комитетом изысканы земли общей площадью более 609 га, потенциально пригодных для предоставления указанной категории граждан, что позволит сформировать ориентировочно 3800 земельных участков. Формирование и последующее предоставление

земельных участков будет возможно после включения территорий в границы населенных пунктов Нижнекамского муниципального района РТ.

Таким образом, остро встает вопрос о необходимости актуализации документов территориального планирования сельских поселений в части расширения границ населенных пунктов, а также снятия либо сокращения санитарно-защитных зон, препятствующих формированию земельных участков для осуществления индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

По состоянию на 31 декабря 2018 года в Реестр муниципальной собственности города Нижнекамска и Нижнекамского муниципального района внесено 257 муниципальных учреждений и унитарных предприятий сферы образования, культуры, жилищно-коммунального хозяйства, молодежи и спорта; из них: 40 казенных учреждений, 38 автономных, 179 бюджетных учреждения и 4 унитарных предприятия (рис. 4).

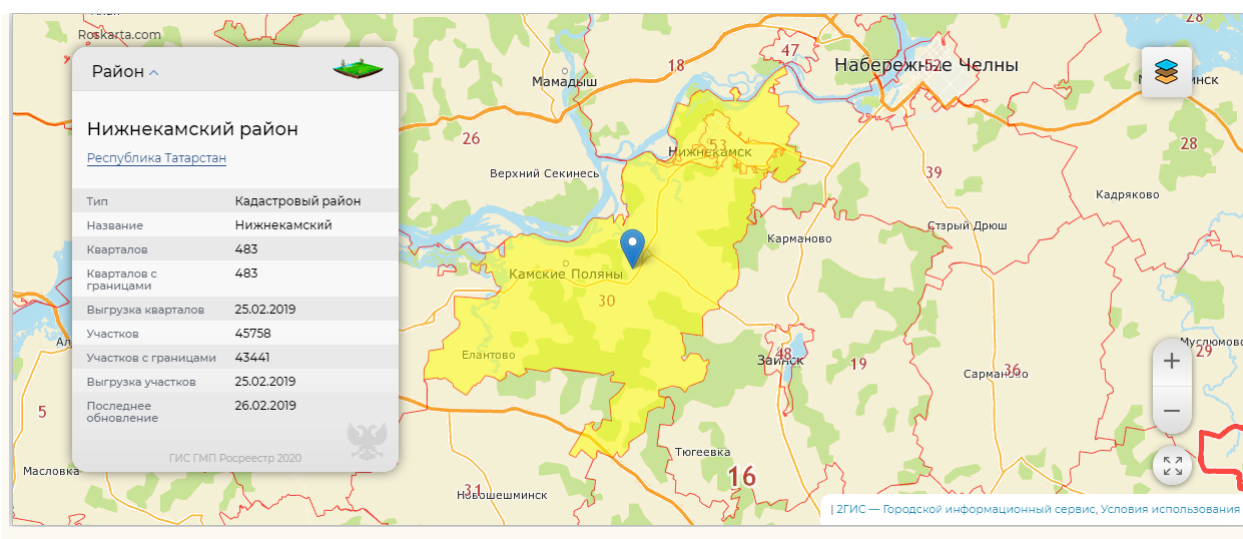


Рисунок 4 – Нижнекамский муниципальный район на публичной кадастровой карте

За отчетный период продолжилась работа по формированию муниципальной собственности Нижнекамского района и города Нижнекамска за счет поступлений имущества из государственной собственности Республики Татарстан и полученного в дар от иных организаций. [47. С.7]

Так, от Республики получено Имущества на общую сумму 281 млн. 404 тыс. рублей в состав, которого вошли: 5 объектов недвижимости (здание учебного корпуса, гаражи, мастерская для ремонта, здание дома-музея Фатхутдинова), 1 спортивная площадка, 1 транспортное средство, пешеходные переходы и светофорные объекты, объекты для сквера им. Лемаева и улицы 50 лет Октября, компьютерная техника для учреждений образования, музыкальное оборудование для учреждений культуры, оборудование, полученное в рамках капитального ремонта для дошкольных учреждений.

2.2 Уникальные характеристики объекта недвижимости

Нижнекамский район – один из наиболее развитых регионов Республики Татарстан. Обладает крупным индустриально-аграрным производством, строительной и транспортной инфраструктурой, мощным научным и образовательным потенциалом, развитым здравоохранением и сферой социальных услуг (рис. 5).



Рисунок 5 – Центр Нижнекамского муниципального района – город
Нижнекамск

Нижнекамский муниципальный район расположен в центральной части Республики Татарстан, численность населения около 270 тыс. человек. По площади (1672,5 кв.км.) занимает среднее положение среди 43 районов Республики. Центр Нижнекамского муниципального района – город Нижнекамск находится на левом берегу реки Кама в 250 км от г. Казань (рис. 6).



Рисунок 6 – Граница района с севера – река Кама

В состав муниципального образования «Нижнекамский муниципальный район» вошли 2 городских поселения – это город Нижнекамск и поселок городского типа Камские Поляны, и 15 сельских поселений из 65 населенных пунктов.

Границей Нижнекамского муниципального района с севера является река Кама, здесь проходит граница с Елабужским и Мамадышскими районами. На востоке Нижнекамский муниципальный район граничит с Тукаевским муниципальным районом, на юге-востоке – с Заинским. На юге к Нижнекамскому муниципальному району примыкает Альметьевский, на юге-западе – Новошешминский и на западе – Чистопольский муниципальные районы (рис. 7).



Рисунок 7 – Климат Нижнекамского муниципального района умеренно-континентальный

Климат Нижнекамского муниципального района умеренно-континентальный, с продолжительно-холодной зимой, сравнительно короткой и дружной весной, коротким и жарким летом, и дождливой осенью. Средняя годовая температура воздуха 2,8С. [47. С.4]

Продолжительность теплого периода (с температурой выше 0С) колеблется по территории в пределах 198-209 дней, холодного – 156-167 дней.

Максимум глубины промерзания почвы наблюдается в пределах от 100 до 150 сантиметров.

По территории Нижнекамского муниципального района протекают реки: Кама, Зай, Шешми, Кичуй, Уратьма, Оша, Прось. Основной водной артерией является Кама. Протекая по северной окраине города Нижнекамска, имеет скорость течения до 3-4 км/ч (рис. 8).

Уровень реки в течение года колеблется довольно значительно, достигая максимальной высоты в первой половине июня, минимальной – в августе, затем идет осенний паводок.



Рисунок 8 – Основная водная артерия – р. Кама

Наибольшие острова, сложенные песчано-гравийным материалом, имеются у пристани «Красный Ключ». Острова разделяют основное русло реки, образуя рукава, называемые Старыми Камами. Все озера Нижнекамского муниципального района являются длинными озерами, или «старицами». Эти озера – остатки речек. До строительства дамбы весной река Кама ежегодно заливает пойму, старицы становились проточными. Сейчас пойма застроена садами-огородами и дачными участками нижекамцев.

Старицы являются, главным образом, рыбопитомниками, дают приют для водоплавающей птицы, одновременно создавая специфический вид долинного ландшафта.

Грунтовые воды на территории Нижнекамска залегают на глубине 5-8 метров, играют малую роль в хозяйственной деятельности г. Нижнекамска.

Расположение Нижнекамского муниципального района накладывает своеобразный отпечаток на биологическое разнообразие животного и растительного мира.

В районе произрастают хвойно-широколистные леса из следующих пород деревьев: хвойные (сосна, ель, пихта, лиственница); твердолиственные (дуб, ясень, клен), мягколиственные (береза, осина, липа, тополь, ива, рябина, ольха, черемуха). Леса расположены в двух лесорастительных зонах:

смешанных лесов и лесостепи, поэтому для них характерны как таежные, так и степные виды растений. Достаточно широко распространены суходольные лесные и остепененные луга. Пойменные сенокосные луга характерны для долин рек. Флора растений включает в себя более 1600 видов.

Животный мир очень разнообразен, здесь обитают более 400 видов позвоночных, а также несколько тысяч видов беспозвоночных животных.

Для поддержания природоэкологического равновесия в районе осуществляется широкий комплекс мероприятий природопользования и охраны окружающей среды, в котором принимает активное участие все жители и предприятия.

В Нижнекамском районе Республики Татарстан археологические памятники есть в населенных пунктах Ошинский, Красная Кадка, Средние Челны, Большие Аты, Клятли, Светлый Ключ, Беляхчи.

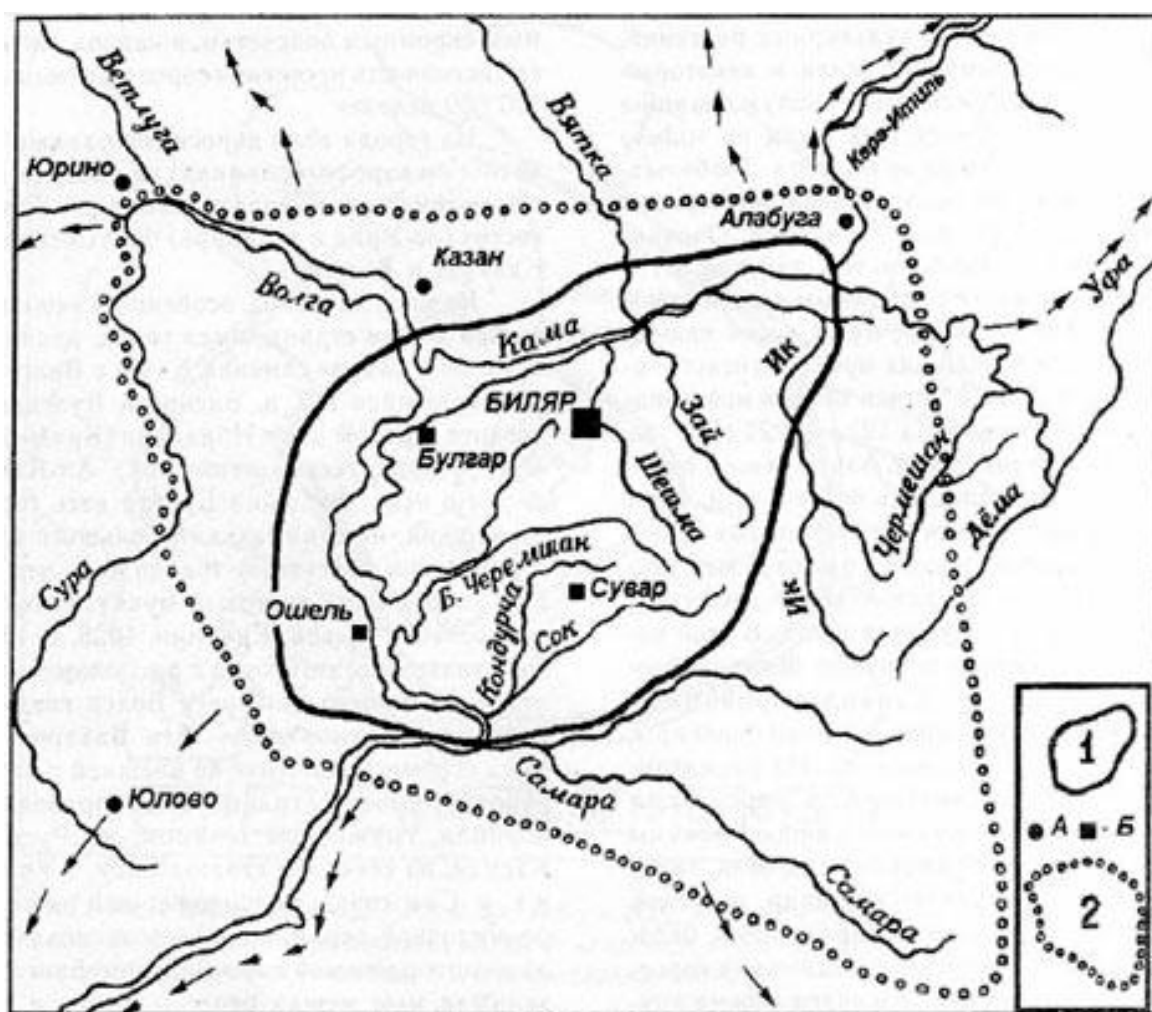


Рисунок 9 – Карта Нижнекамского района

Район занимает почти центральное положение в республике. Приходится на среднюю часть левобережья Нижнего Прикамья. С северо-северо-запада ограничен рекой Кама, с запада – рекой Шешма, с юга – Альметьевским районом, а с востока – Тукаевским районом. Географически входит в Зай-Шешминский лесостепной возвышенно-равнинный район. Рельеф района определен долинами рек Зай и Шешма, плавно опускающимися к реке Кама. Характерны слабоподзолистые серые почвы на делювиальных и элювиальных суглинках. В прошлом район был густо облесен, что обусловило, очевидно, позднее его заселение человеком.

Глава III. ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

3.1 Основания осуществления кадастрового учета

На сегодняшний день в Земельном кодексе Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Территориальные зоны — это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) — размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки — один из документов градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Иными словами, территориальная зона — это определенная территория, где действуют те или иные нормы. Границы такой территории установлены органом местного самоуправления.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) Линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) Красным линиям;
- 3) Границам земельных участков;
- 4) Границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) Границам муниципальных образований;
- 6) Естественным границам природных объектов;
- 7) Иным границам.

Например, территориальные зоны под жилую застройку используются для размещения жилых зданий различной этажности, как многоквартирных, так и индивидуальных. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, образовательных учреждений и прочих. Рекреационные зоны включают в себя парки, городские леса, пляжи и другие места отдыха.

Примерный перечень территориальных зон городских и сельских поселений установлен в Градостроительном кодексе и включает в себя:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий (рис.10,11).

Рисунок 10. Карта градостроительного зонирования территории г. Нижнекамск

Наименование территориальной зоны	Код	Целевое использование	инфраструктуры		воздушного, речного, морского и трубопроводного транспорта
Жилая	Ж	для застройки жилыми домами, размещения объектов инфраструктуры, территории СНТ и ДНТ	Рекреационные зоны	Р	для организации отдыха населения – лесные зоны, сады, парки, лесопарки, пляжи, оздоровительные и спортивные объекты и пр.
Общественно-деловые зоны	Д	для размещения торговых объектов, административных зданий, объектов образования и здравоохранения и пр.	Зоны сельскохозяйственного использования	С	для размещения пашни, виноградников, садов, огородов, сенокосов и пастбищ, питомников, теплиц и прочих объектов для выращивания с/х культур и животноводства
Производственные	П	для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов	Зоны специального назначения	К	зоны для размещения кладбищ, свалок, крематориев, мемориальных
Зоны инженерной и транспортной	И,Т	для размещения коммуникаций ж/д, автомобильного,			

Рисунок 11. Территориальные зоны

В определенных случаях могут подлежать изменению, в том числе возможно также внести изменения и в правила землепользования и застройки.

При этом, при внесении в ЕГРН сведений о такой территориальной зоне выясняется, что в границы территории попадает участок с видом разрешенного использования – индивидуальная жилая застройка. В данной зоне промышленности отсутствует такой вид разрешенного использования как – индивидуальная жилая застройка, и имеется ряд ограничений для собственника такого земельного участка.

Планы границ территориальных зон кадастровых кварталов вычерчиваются в установленных для кадастровых карт (планов) условных знаках и обозначениях в общепринятом для крупномасштабных карт масштабном ряде.

Примером отображения территориальной зоны в населенном пункте может служить водоохранная зона вдоль берега реки.

В Нижнекамском районе появились специальные знаки, которые экологи установили в поселке Красный Ключ в районе кольца на съезде к причалу, еще два - на улице Береговая (со стороны улицы Лесная и на Соболековском тракте) (рис. 12).



Рисунок 12 – Специальный знак водоохраной зоны

Об ограничениях знака необходимо знать водителям, приезжающим отдохнуть на берегу или на рыбалку. В границах водоохранных зон запрещается движение машин (кроме специальных), за исключением езды по дорогам и стоянки в оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. Запреты на определенные виды деятельности существуют также для тех, кто занимается строительством, животноводством или выращиванием сельскохозяйственных культур на территориях, расположенных вблизи реки. За нарушение штраф для частных лиц может составить 4500 рублей (для должностных лиц - до 12 000 рублей, юридических - до 40 000 рублей).

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления

указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

РКЦ «Земля» по заказу Министерства экологии и природных ресурсов РТ провел работы по аэрофотосъемке и уточнению границ береговой линии Куйбышевского водохранилища. Результаты данной работы были использованы в Генеральном плане муниципального образования «г. Нижнекамск».

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- от 50 км и более - в размере 200 м.

Ширина водоохранной зоны озер устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев протяженностью до 10 км (5 м). В соответствии с Распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.11.2017 г. № 2925-р от Куйбышевского водохранилища дополнительно устанавливается береговая полоса шириной 50 м.

Таким образом, водоохранные зоны поверхностных водных объектов муниципального образования «г. Нижнекамск» составляют: для Куйбышевского водохранилища - 200 м, ручьев и озер - 50 м. Прибрежная защитная полоса Куйбышевского водохранилища составляет 200 м, всех остальных поверхностных водных объектов – 50 м. Размер береговой полосы водохранилища и озер равен 20 м, ручьев протяженностью до 10 км – 5 м.

Возможность использования земельных участков в правовой жизни субъектов права соотносится с индивидуальными признаками таких объектов. Они должны иметь кадастровый номер, площадь, границы и другие уникальные сведения.

Наличие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости делает возможным совершать с ним сделки купли-продажи, аренды, дарения и другие.

Проведение кадастрового учета осуществляется при его образовании; выделении части; изменении индивидуально-определенных характеристик, например, границ или площади.

Правовое регулирование рассматриваемой процедуры осуществляется Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Процедура по внесению сведений в ЕГРН необходима и в случае, если нужна кадастровая оценка земельных участков: оценщик на основании осмотра и исходя из данных реестра устанавливает стоимость земельного участка. [35. С.251]

Для постановки земельного участка на кадастровый учет требуется правовое основание. На законодательном уровне установлены действия, которые выступают началом правоотношений для кадастрового учета, к ним относятся следующие:

1. Сделки по отчуждению имущества;
2. Наследование;
3. Акты суда;
4. Постановления судебных приставов;
5. Документы государственных органов, подтверждающие переход права собственности;
6. Межевой план.

Работы необходимы для отражения в кадастровом учёте ограничений или особых условий при использовании земельных участков. Кадастровый учёт проходят санитарно-защитные, охранные зоны, а также территориальные и функциональные зоны.

Итоговой документацией является карта (план) зоны в бумажном виде, согласованный с органами местной власти, с печатью о передаче в местный архив и кадастровую палату.

Исходной документацией является генеральный план поселения, схема территориального планирования района. (рис. 13).

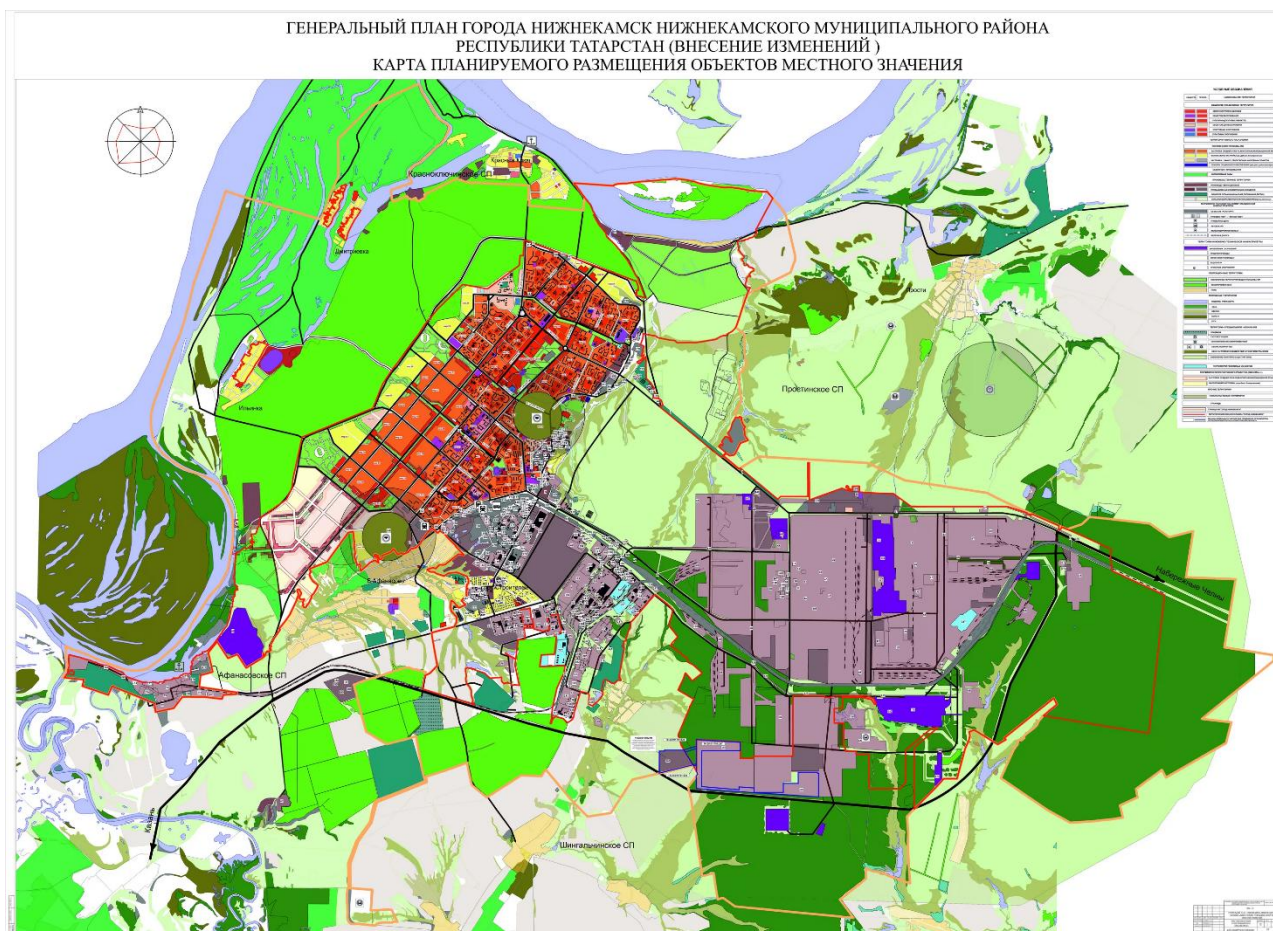


Рисунок 13. Генеральный план города Нижнекамск

3.2 Сроки и место осуществления кадастрового учета

Чтобы осуществить процедуру, как постановка на кадастровый учет земельного участка, необходимо обратиться с заявлением в Росреестр через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Заявление заполняется оператором МФЦ. Ниже вы можете ознакомиться с формой заявления.

Среди документов, которые надо предоставить вместе с заявлением в Росреестр, выделяют следующие:

- паспорт гражданина;
- доверенность (если обращается представитель);
- документы, на основании которых осуществляется постановка на учет.

Если обращается юридическое лицо, необходимо предоставить дополнительно уставные документы: копию ИНН, копию ОГРН, копию

устава, копию приказа о назначении руководителя. Документы предоставляют как в письменном, так и в электронном видах.

Конечным результатом государственной услуги является внесение изменений в ЕГРН. При оформлении заявления указывается о необходимости получения выписки из ЕГРН или завершении всех процедур без ее выдачи, такая отметка ставится в двенадцатой графе заявления.

Орган регистрации прав также может принять решение о возврате заявления о ГКУ или регистрационных действиях без рассмотрения в соответствии с правилами ст. 25 Закона. Наиболее распространенными причинами возврата заявления без рассмотрения являются: отсутствие оплаты государственной пошлины, представленные документы имеют подчистки или приписки, представленное заявление и документы не соответствуют формату, установленному органом нормативно-правового регулирования, заявление не подписано и т.д. [15. С.148]

Сроки и дата осуществления ГКУ и регистрации права установлены ст. 16 Закона. Срок осуществления ГКУ составляет: 7 рабочих дней – с даты подачи заявления в многофункциональном центре, 5 рабочих дней – с даты подачи заявления в органе регистрации прав. При осуществлении ГКУ и регистрации права срок составляет: 12 рабочих дней – с даты подачи заявления в многофункциональном центре, 10 рабочих дней – с даты подачи заявления в органе регистрации прав.

За регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (ст. 17 Закона), при этом государственная пошлина за ГКУ объекта недвижимости действующим законодательством не предусмотрена.

Следует отметить, что ГКУ осуществляется без одновременной регистрации права в случае, если земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена (п. 9 ч. 5 ст. 14 Закона). Однако, в этом случае в Реестр недвижимости органом регистрации прав вносится отметка о том, что данный участок образован из земель,

государственная собственность на которые не разграничена, а также указывается орган, уполномоченный на распоряжение таким земельным участком.

Законодательством также предусмотрено, что технический учет или ГКУ объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о ГКН), признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества (далее - РУ ОН). Данное положение закреплено ч. 4 ст. 69 Закона.

Следует обратить внимание на то, что прежде, чем пройти процедуру кадастрового учета ранее учтенного земельного участка надо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана и определения границ участка. В противном случае кадастровый учет приостановят (ст. 26, 218-ФЗ) в связи с тем, что сведения о площади участка не уточнены или по иным причинам (в законе их более пятидесяти).

При продаже, мене, дарении ранее учтенного земельного участка необходимо зарегистрировать переход прав собственности. Для этого собственник обращается с заявлением о регистрации права по установленной форме, уплачивает госпошлину, предоставляет необходимые документы (список документов зависит от особенностей сделки) и ждет 7 рабочих дней.

Получение разрешения на строительство станет невозможным с 1 января 2021 года при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки под строительство и реконструкцию объектов капитального строительства.

Такую норму установил вступивший в силу в январе этого года Федеральный закон от «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новый закон обязал органы государственной власти и органы местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, а также правила землепользования и застройки, подготовить сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон в соответствии с новыми требованиями до 1 июня 2020 года, а направить такие сведения для внесения в Единый государственный реестр недвижимости в срок не позднее 1 января 2021 года.

На сегодняшний день в Татарстане в реестр недвижимости внесены сведения о границах только 15 территориальных зон .

Кроме того, изменения коснулись и Закона о землеустройстве, в части исключения из состава объектов землеустройства территорий населенных пунктов, территориальных зон, а также частей указанных территорий и зон. Упрощена процедура внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, в отношении которых теперь подготовка землеустроительной документации, а также карт (планов) объектов землеустройства не требуется.

Для внесения в реестр границ сведений о таких границах и зонах органы государственной власти или местного самоуправления обязаны предоставить в орган регистрации прав документы, содержащие текстовое и графическое описание местоположения указанных границ, а также перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Данные сведения являются обязательным приложением к схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану, правилам землепользования и застройки.

За подготовкой документов, необходимых для внесения сведений о границах территориальных зон в госреестр можно обращаться в Кадастровую палату по РТ.

3.3 Представление заявителями документов для осуществления кадастрового учета

С 1 января 2017 года, а также с вступлением в силу Закона, доверенность при подаче заявления о ГКУ и (или) регистрации права должна быть исключительно нотариальной. Одной из причин приостановления ГКУ и (или) регистрации права при осуществлении правовой экспертизы органом регистрации прав является не представление нотариально удостоверенной доверенности. [32. С.137]

Официальный сайт Росреестра предоставляет возможность удаленного обращения с целью кадастрового учета объектов недвижимости, в т. ч. и земельных участков.

Для внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах готовится текстовое и графическое описание местоположения границ территориальных зон в соответствии с требованиями, установленными Приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2018 г. №650.

Несмотря на то, что вышеуказанным приказом введены новые требования, многие до сих пор считают, что для границ территориальных зон основным документом для внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах является карта план объекта землеустройства.

Однако необходимо учитывать, что территориальные зоны с января 2018 года не являются объектом землеустройства, в связи с чем подготовка карта (плана) объекта землеустройства не требуется.

Документы необходимые для внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах.

Документом – основанием для подготовки документов в отношении территориальных зон являются решение (акт) уполномоченного органа об установлении или изменении границы территориальной зоны. Таким документом является документ, утвердивший правила землепользования и застройки, включая сведения о территориальных зонах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки, их количестве, перечне видов

разрешенного использования для каждой территориальной зоны. В качестве документов, необходимых для определения местоположения границ территориальных зон используются также сведения ЕГРН, картографический материал, ортофотопланы и сведения дистанционного зондирования.

Направляемые для внесения в ЕГРН документы должны быть подписаны электронно-цифровой подписью лица, подготовившего документы и лица, принявшего решение об утверждении правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ).

В случае внесения изменений в ПЗЗ необходимо также готовить и направлять документы для внесения таких изменений в ЕГРН для последующего отражения достоверных сведений в реестре недвижимости.

Сведения о территориальных зонах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании решения об утверждении правил землепользования и застройки, утвержденного органом государственной власти или органами местного самоуправления и направленного ими в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Для собственника земельного участка важно понимание, что разрешенное использование его участка определяется перечнем видов разрешенного использования, установленным для территориальной зоны, в границах которой расположен его участок. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о территориальных зонах значительно упрощает и ускоряет решение вопросов по установлению и изменению разрешенного использования земельных участков.

3.4 Приостановление осуществления кадастрового учета

При обращении за оказанием услуги по кадастровому учету можно столкнуться с решениями регистрирующего органа о приостановке или отказе.

Пунктом 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым возможна приостановка по оказанию госуслуги. Среди них выделяют наиболее распространенные:

- обращение лица, не имеющего полномочий на совершение учета;
- отсутствие полного комплекта документов;
- предоставленные на регистрацию материалы имеют недостоверные или спорные данные;
- заявитель не обладает правами на объект недвижимости.

В случае выявления регистрирующим органом одного из оснований приостановки выносится соответствующее решение и доводится до заявителя. Максимальный срок на устранение недостатков составляет три месяца. [42. С.98]

Причиной для отказа может послужить только неисполнение требований, которое явилось основанием для приостановления кадастрового учета. Такое исключительное положение закреплено в ст. 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Несмотря на современные технические устройства для измерения, используемые в кадастровом учете, на практике возникают ситуации, при которых происходит наложение земельных участков или внесение неточных данных в ЕГРН. Наложение объектов представляет собой несовпадение и пересечение границ регистрируемых объектов.

Если границы участка являются неверными и в результате этого он наложился на другой, обратитесь к кадастровому инженеру и выполните работы по уточнению границ. Он составит межевой план, в котором укажет, что он подготовлен в связи с исправлением ошибки. После этого следует обратиться в Росреестр с заявлением о кадастровом учете в связи с изменением описания границ объекта. К заявлению прикладывается межевой план, составленный с изменениями. Ошибка будет исправлена путем

уточнения границ объекта недвижимости. По результатам рассмотрения заявления Росреестр вынесет решение о внесении изменений.

В случае если неверными являются границы соседнего участка и его владелец не согласен на добровольное изменение контура, спор придется решать в судебном порядке. Решение суда является основанием, по которому исправится кадастровая ошибка; наложение земельных участков судебная практика не ставит в основание установления фактов нарушения прав истца. Такая позиция установлена Определением Верховного Суда РФ от 16.12.2014 № 18-КГ14-159 — один лишь факт наложения границ земельного участка ответчика на границы земельного участка истца не доказывает нарушение прав последнего.

3.5 Основные проблемы кадастрового учета территории и их решение

Существует ряд проблем при выполнении работ по подготовке документов в отношении территориальных зон:

1. Отсутствие утвержденных xml-схем, используемых для формирования документов в формате XML и представляемых органами местного самоуправления в орган регистрации прав с целью внесения в ЕГРН, создает определенные трудности при подготовке документов. Существующее программное обеспечение для подготовки документов о территориальных зонах не позволяет в этой связи корректно отображать сведения о видах разрешенного использования земельных участков, предельных размерах земельных участков для той или иной территориальной зоны, и виде зоны, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

Частично решение данной проблемы разъяснено письмом Росреестра от 17 января 2018 г. № 01-00357-ГЕ/18.

Данным письмом рекомендовано при подготовке документов руководствоваться требованиями, предъявляемыми к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденными постановлением от 30.07.2009 № 621 и использовать действующую в настоящее время XML-схему, используемую для формирования XML-документов при

осуществлении информационного взаимодействия при ведении ЕГРН с органами местного самоуправления.

Данная XML-схема - MapPlan_v01 позволяет внести в XML-файл карты (плана) объекта землеустройства, подготовленный в соответствии с XML-схемой MapPlan_v01, соответствующие сведения о видах разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны, а также предельные размеры земельных участков в соответствии с ПЗЗ. Стоит отметить, что внесению в ЕГРН подлежат все виды разрешенного использования, как основные, так и вспомогательные и условно разрешенные.

В связи с чем, при подготовке документов необходимо использовать данный формат XML-схемы. Виды разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики территориальной зоны указываются в строке «Иные характеристики» раздела «Сведения об объекте землеустройства».

2. Одной из основных проблем при подготовке документов в отношении границ территориальных зон также является вопрос определения местоположения их границ.

Учитывая, что часть документов готовится уже по утвержденным картам градостроительного зонирования, которые только схематично отображают контур границ территориальных зон, и которые были в большинстве случаев подготовлены без учета сведений о кадастровом делении территории, часто возникает проблема определения контура границ территориальной зоны для ее внесения и отображения в ЕГРН.

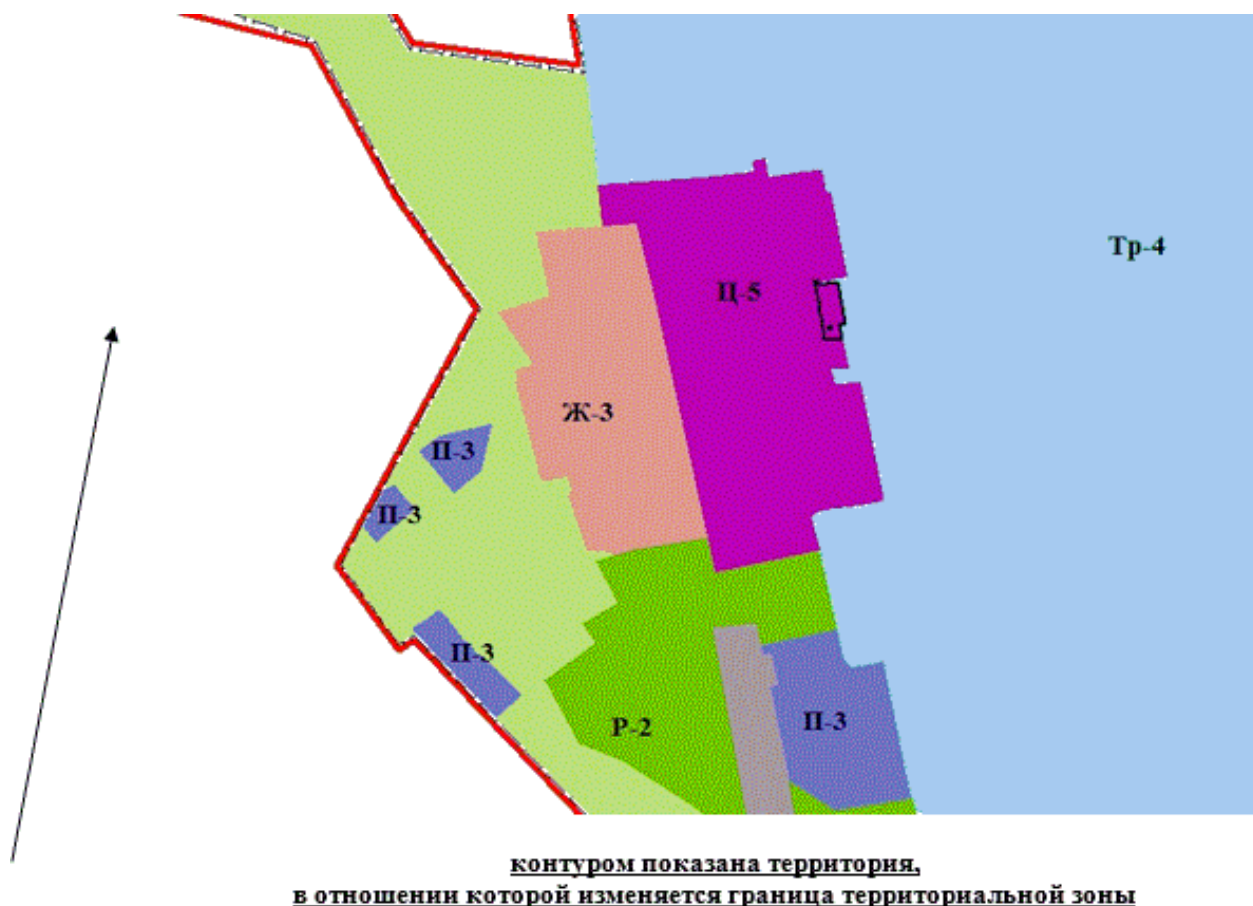


Рисунок 14. Контур территориальной зоны

Зачастую информация, воспроизводимая с утвержденных карт градостроительного зонирования, содержащих сведения о местоположении границ территориальных зон, не соответствует сведениям актуального кадастрового деления.

При этом, в соответствии с положениями № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Земельного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках.

Для решения данной проблемы необходимо проводить тщательный анализ исходных данных, получаемых от органов местного самоуправления, учитывать границы земельных участков, внесенных в ЕГРН, информацию о

красных линиях, о линиях магистралей, улиц, проездов, границы населенных пунктов и муниципальных образований, естественных границах природных объектов.

Существует и следующий проблемный момент: большое количество ранее учтенных участков в ЕГРН не имеют сведений о координатах характерных точек границ, а также на любой территории имеются неразграниченные земли, информация о границах которых отсутствует в ЕГРН.

В связи с чем, при установлении границ на данной территории необходимо максимально точно определять контур границы территориальной зоны. В противном случае, в дальнейшем при образовании земельных участков из земель, а также при уточнении границ ранее учтенных земельных участков, могут возникнуть основания для приостановления осуществления кадастрового учета в связи с пересечением границ уточняемых или образуемых участков земли с границами внесенных территориальных зон. Могут возникнуть жалобы со стороны собственников таких участков.

Для того что бы данных проблем не возникало, необходимо при определении границ территориальных зон при наличии неразграниченных земель учитывать сведения о красных линиях, линиях магистралей, улиц, проездов, естественных природных объектах, а в случае при прохождении границ территориальных зон по отсутствующим в ЕГРН границам ранее учтенных земельных участков, при выявлении спорных вопросов по расположению границ земельных участков, непрошедших процедуру кадастрового учета в соответствии с требованиями действующего законодательства, при невозможности определения границ картометрическим методом на основании картографических данных, необходимо проводить межевые работы для исключения выявления в последующем ошибок в расположении границ территориальных зон,

используя геодезический метод, либо метод спутниково-геодезических измерений.

Одним из самых распространенных и малозатратных методов определения координат характерных точек границ территориальных зон является – картометрический.

Вместе с тем использовать его возможно только при наличии картографического материала определенного масштаба. При отсутствии картографического материала необходимого масштаба, необходимо использовать другие методы, позволяющие определить координаты характерных точек границ.

Что же делать, когда из-за стоящих на кадастровом учете земельных участков невозможно отобразить границы территориальной зоны, отраженные на карте градзонирования?

Например, нередко ситуации, при которых согласно данным карты градостроительного зонирования населенного пункта на определенной территории расположены несколько территориальных зон. Вместе с тем, при анализе местоположения границ территориальных зон с учетом сведений ЕГРН, выявлено пересечение границ этих территориальных зон с земельным участком, который фактически расположен на территории всех этих территориальных зон.

Данное основание в определенных случаях создает невозможность внесения в ЕГРН сведений об установленных территориальных зонах.

В этом случае необходимо вносить изменения в графическую часть правил землепользования и застройки, либо проводить работы по разделу земельного участка, в случае если имеется возможность.

Необходимо также отметить, что это не касается земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами, для разработки месторождений полезных ископаемых,

размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ и прочих объектов.

Проанализировав публичную кадастровую карту Нижнекамского муниципального района, было выявлено, данный земельный участок с кадастровым номером 16:53:040202:867 относится к категории земель населенных пунктов находящийся в границах территориальной зоне вышел за границы территориальной зоны (рис.15).

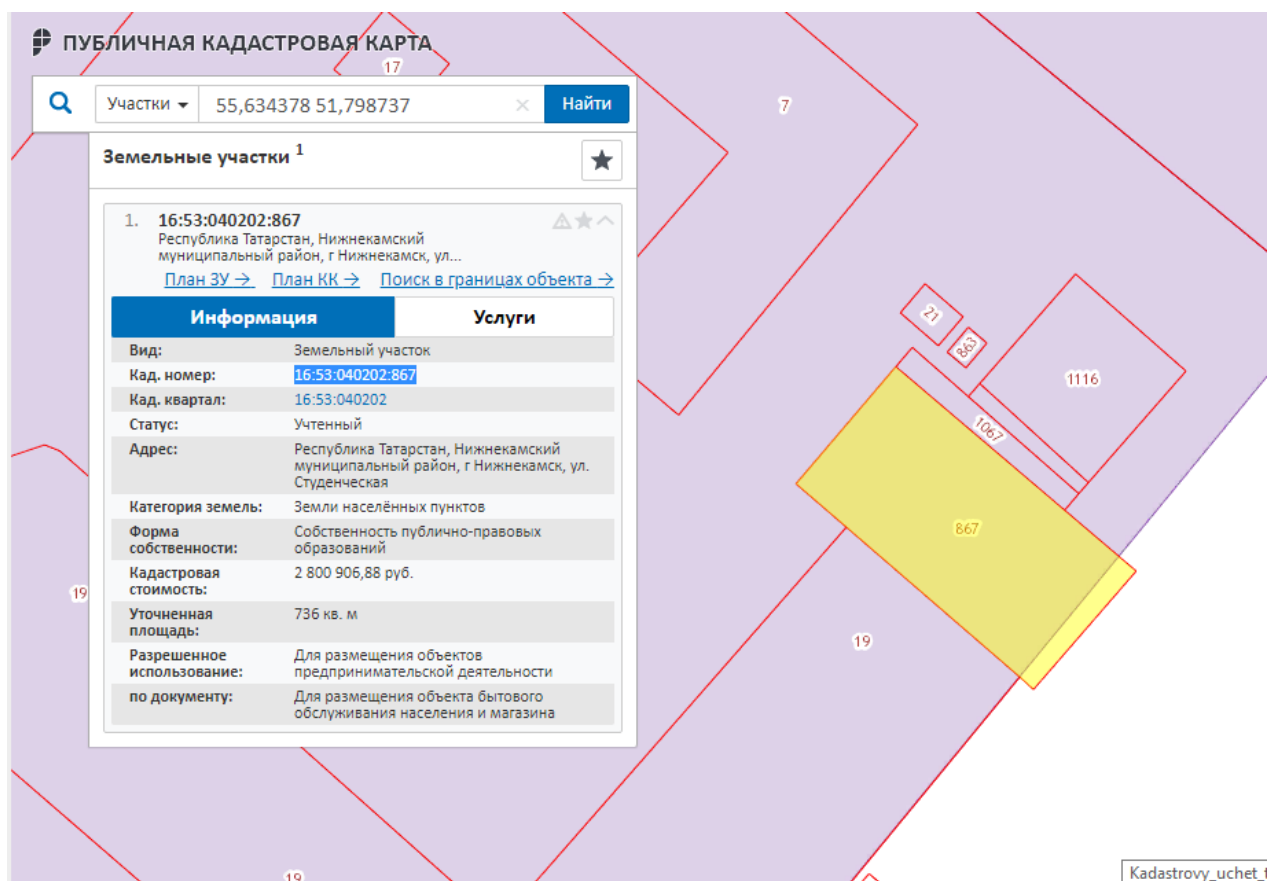


Рисунок 15. Ошибка границ участка в территориальной зоне

Обнаружить ошибку может:

- непосредственно владелец участка;
- арендатор;
- соседи;
- сотрудник органа кадастрового учета.

Обычно кадастровая ошибка обнаруживается при проведении операций с недвижимостью, уведомлений из налоговой службы.

Основаниями для внесения исправлений в базу данных могут служить:

- закон №218-ФЗ;
- решение суда;
- взаимодействие между госучреждениями (если регистрирующий орган был уведомлен об ошибке).

Ответственность за предоставление недостоверных сведений несет кадастровый инженер, составлявший документацию. Если будет доказана умышленность действий, кадастровому инженеру грозит большой штраф, а также запрет на оказание кадастровых услуг.

После обнаружения неточности в документах у владельца земельного надела есть ровно один год на возбуждение арбитражного спора. Он должен быть решен до момента подачи иска в суд. В органах кадастрового учета заявление может рассматриваться не менее 30 дней. Но статья 196 ГК РФ предусматривает увеличение срока исковой давности до трех лет. До тех пор, пока техническая или кадастровая ошибка будет обнаружена, сроки давности не учитываются. Отсчет начинается только с момента обнаружения.

Способы исправления зависят от обстоятельств, при которых ошибка была обнаружена. Исправление проходит в порядке, установленном законодательством или по решению суда, если орган кадастрового учета отказал собственнику в постановке на учет или исправлении.

Собственнику необходимо подать заявление по установленной форме в ЕГРН или МФЦ. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие факт выявления неточности: межевой план, результаты геодезической съемки и др.

Государственный орган выносит решение в течение 5 рабочих дней. При положительном результате собственник получает исправленные документы, об отрицательном – не уведомляют.

Кадастровые инженеры, в ходе измерений должны выявить ошибку и зафиксировать её при составлении заключения. Именно на этом основании правки будут внесены в базы данных. Так же заказчику понадобятся следующие документы:

- заявление по установленной форме (согласно приказу №920 Минэкономразвития);
- акт согласования (официальный документ подтверждающий согласие владельцев смежных участков с обновленной информацией);
- заново составленный межевой план (именно он будет внесен в ЕГРН).

3.6 Кадастровый паспорт объекта недвижимости: понятие и содержание сведений

Все сделки с недвижимостью в настоящее время относятся к сложной категории права, которые требуют предельной внимательности и аккуратности. Если ранее для сделки необходимо было только использовать договор купли-продажи, то сегодня кадастровый паспорт объекта недвижимости это основной документ, который является неотъемлемой частью сделки. Совсем недавно было принято считать, что достаточно иметь договора сделки, свидетельства о смерти или наличие договора дарения, и вы могли становиться полноправным правладельцем. В настоящее время кадастровая политика в области права, имеет привязку, как к договорам, так и к кадастровым документам. Большинство россиян до сих пор считает, что кадастровый учёт — это глупая затея, которая не стоит выеденного яйца. На самом деле, сегодня именно кадастровая система позволяет регулировать правовые отношения в сфере совершения операций и сделок с недвижимостью. Кадастровый паспорт проходит процедуру учёта, и любому объекту недвижимости присваивается уникальный государственный кадастровый номер.

В настоящее время, начиная с января 2017 года, данные кадастрового паспорта на объект имущественного права, представлен в новом формате выписки ЕГРН, которая разработана на основе нового закона РФ ФЗ-218. Это было сделано для того, чтобы покупатели и продавцы смогли реально оценить обстановку с куплей-продажей, выяснить реальную кадастровую стоимость жилья, для определения ее дальнейшей рыночной стоимости.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости содержит следующую информацию:

- категория или вид, к которой относится недвижимость;
- дата, когда был внесён объект в ГКН;
- присвоенный уникальный кадастровый номер;
- для земельного участка даётся подробное описание границ участка;
- если это отдельно стоящий дом на земельном участке, также даётся его подробное описание;

Законом определено, что получить документы кадастрового вида можно как на бумажном носителе, так и при помощи электронного варианта, при этом, такими органами являются:

1. Региональная Палата ведомства Росреестр;
2. Многофункциональный центр (МФЦ) «Мои документы»;
3. Официальный сайт Росреестра;
4. Сервисный центр в интернете Госуслуги;
5. Коммерческие структуры, которые имеют разрешение Росреестра на оказание сторонних услуг.

Документ можно получить как в электронном варианте, так и на бумажном носителе через сервис «Почта России», МФЦ, Росреестр или с доставкой на дом курьерской службой.

Как известно, с 2017 года вступил в действие новый Федеральный закон №218 о госрегистрации и кадастровом учёте. Кадастровый паспорт объекта недвижимости это с 2017 года, согласно новым положениям закона, отменяется понятие кадастровый паспорт на земельный участок, и вводится расширенная выписка ЕГРН, где отражены основные моменты кадастрового паспорта. Новая выписка ЕГРН содержит информационную и техническую часть относительно объекта права, в документе также имеет место информация об ограничениях или обременении на конкретный объект имущественного права.

3.7 Техника безопасности, охрана окружающей среды и физическая культура на производстве

Анализ ситуации в сфере экологии и природопользования показывает, что в последние годы в г. Нижнекамске и Нижнекамском муниципальном районе накопился ряд серьезных проблем, не позволяющих в полной мере достичь требуемого качества окружающей среды, обеспечить охрану природных ресурсов, добиться рационального их использования и воспроизводства.

Создание сети комплексного мониторинга окружающей среды и ее бесперебойное функционирование должно сопровождаться развитием соответствующей инфраструктуры: инжиниринга и сервиса, модернизации и дооснащения существующих средств.

Загрязнение атмосферного воздуха является одним из главных факторов опасности для здоровья человека.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха в г. Нижнекамске и Нижнекамском муниципальном районе являются предприятия нижнекамского промышленного узла: ОАО «Нижнекамскнефтехим», ОАО «ТАИФ-НК», ООО «Нижнекамская ТЭЦ», филиал ОАО «ТГК-16» - Нижнекамская ТЭЦ (ПТК-1), ОАО «Нижнекамскшина» и др.

Большая часть выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников приходится на топливную, химическую и нефтехимическую, теплоэнергетическую промышленные отрасли. Степень улавливания загрязняющих веществ от стационарных источников по региону на 2018 год составляет 70,1 % от общего количества отходящих загрязняющих веществ. [32. С.95]

Развитие промышленности, увеличение количества автомобильного транспорта в сочетании с отставанием развития соответствующей современной дорожно-транспортной инфраструктуры обуславливают

интенсивное нарастание массы выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Качество вод в основных водных источниках остается неудовлетворительным, что актуализирует задачу внедрения передовых технологий водоочистки и водоподготовки, а также обеспечения резервного водоснабжения населения из защищенных подземных источников в периоды чрезвычайных ситуаций.

В связи с увеличением концентрации производств нефтехимии, нефтепереработки, энергетики, а также наращиванием мощностей существующих производств, в последние годы прослеживается тенденция к устойчивому росту объемов забора и использования воды. Анализ данных по забору воды позволяет сделать вывод об увеличении в последние 3 года объемов забора воды в г. Нижнекамске и Нижнекамском муниципальном районе на 17 %.

В рамках достигнутого соглашения о сокращении фактического объема водопотребления из поверхностных и подземных источников за счет внедрения на промышленных предприятиях систем оборотного и повторного использования воды в регионе произошло увеличение объемов использования воды на 21,9 % (в сравнении с 2008 годом).

Наиболее высокие показатели по использованию оборотного и повторно-последовательного водоснабжения отмечались на предприятиях нефтехимии, нефтепереработки, энергетики. [23. С.67]

Одним из негативных факторов изменения качества поверхностных вод является их прямое загрязнение сточными и ливневыми водами. Наибольший вклад в загрязнение водных объектов вносят предприятия жилищно-коммунального хозяйства, химической и нефтеперерабатывающей промышленности. Анализ водохозяйственной деятельности предприятий-водопользователей г. Нижнекамска и Нижнекамского муниципального района показывает, что по сравнению с 2008 годом в 2010 году сброс загрязненных без очистки сточных вод

сокращен на 44 %, сброс недостаточно очищенных сточных вод увеличился на 0,6 %. Учитывая значительное увеличение объема забора воды, эти показатели можно охарактеризовать как относительно высокие.

Степень очистки сточных вод, отводимых в водные объекты, находится в прямой зависимости от эффективности работы очистных сооружений. В целом по региону эффективность работы очистных сооружений в настоящее время колеблется от 60 до 96 %, что связано с длительным сроком их эксплуатации, износом технологического оборудования и не всегда удовлетворительным уровнем производственного контроля. [23. С.77]

Не менее серьезным фактором дестабилизации санитарно-экологического состояния г. Нижнекамска, загрязнения водных объектов и почв является отсутствие сетей ливневой канализации и, соответственно, очистных сооружений поверхностного стока.

Другим негативным фактором воздействия на поверхностные водные объекты является неудовлетворительное состояние или отсутствие гидротехнических сооружений, абразия берегов, а также загрязнение акватории водохранилища затонувшими или брошенными плавсредствами.

Также в настоящее время очень остро стоит вопрос загрязнения подземных вод. Существенный рост техногенного влияния на геологическую среду приводит к весьма существенным изменениям ее составных элементов, в частности, состава и качества подземных вод.

За последние годы происходит переуплотнение пахотного и подпахотного слоев почвы, что способствует выносу значительной части удобрений, пестицидов, ядохимикатов в речную сеть. Этому способствует также водная эрозия, которой подвержено более трети площадей всех сельскохозяйственных угодий республики.

Одним из эффективных способов защиты земель от эрозии является высадка лесных насаждений.

Кроме того, хозяйственная деятельность привела к образованию значительного количества нарушенных земель (карьеров) с полностью уничтоженным почвенным покровом, к потере плодородия и продуктивности почв, к массовому развитию широкого спектра экзогенных геологических процессов, из которых карстовые, оползневые и абразионные относятся к опасным.

Оценка, прогноз опасных экзогенных геологических процессов, рекультивация карьеров на территории Нижнекамского муниципального района являются важными задачами, так как ущерб от проявления экзогенных процессов ежегодно возрастает.

Государственная стратегия Республики Татарстан в области экологической безопасности включает и стратегию экологического образования, воспитания и просвещения, поскольку устойчивое эколого-экономическое развитие невозможно без создания эффективно действующей системы экологического образования, воспитания и просвещения населения. Экологическое образование становится фактором, обеспечивающим развитие народного хозяйства, и должно рассматриваться в качестве основы для обеспечения нового образа жизни, находящегося в гармонии с окружающей средой.

Ежегодно работу по экологическому образованию, воспитанию и просвещению ведут Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан, его территориальные подразделения, Министерство образования и науки Республики Татарстан, Министерство по делам молодежи, спорту и туризму Республики Татарстан, исполнительные комитеты муниципальных образований, образовательные учреждения, общественные экологические организации и центры.

Кроме того, на всех уровнях осуществляется эколого-просветительская деятельность, ведущую роль в которой играют учреждения культуры, средства массовой информации и общественные организации с их основной задачей - воспитание в человеке бережного

отношения к природе, формирование чувства личной ответственности за состояние окружающей среды.

Однако, несмотря на успешную реализацию ряда мероприятий и имеющиеся достижения на каждом из уровней экологического образования, воспитания и просвещения (дошкольное, среднее школьное и дополнительное образование, профессионально-техническое обучение, высшее, средне-специальное и послевузовское образование), в настоящее время отсутствует целостная система непрерывного экологического образования, которая должна носить многоуровневый, непрерывный характер. [37. С.98]

Ниже в рисунке 16 можно посмотреть карту Нижнекамского района.

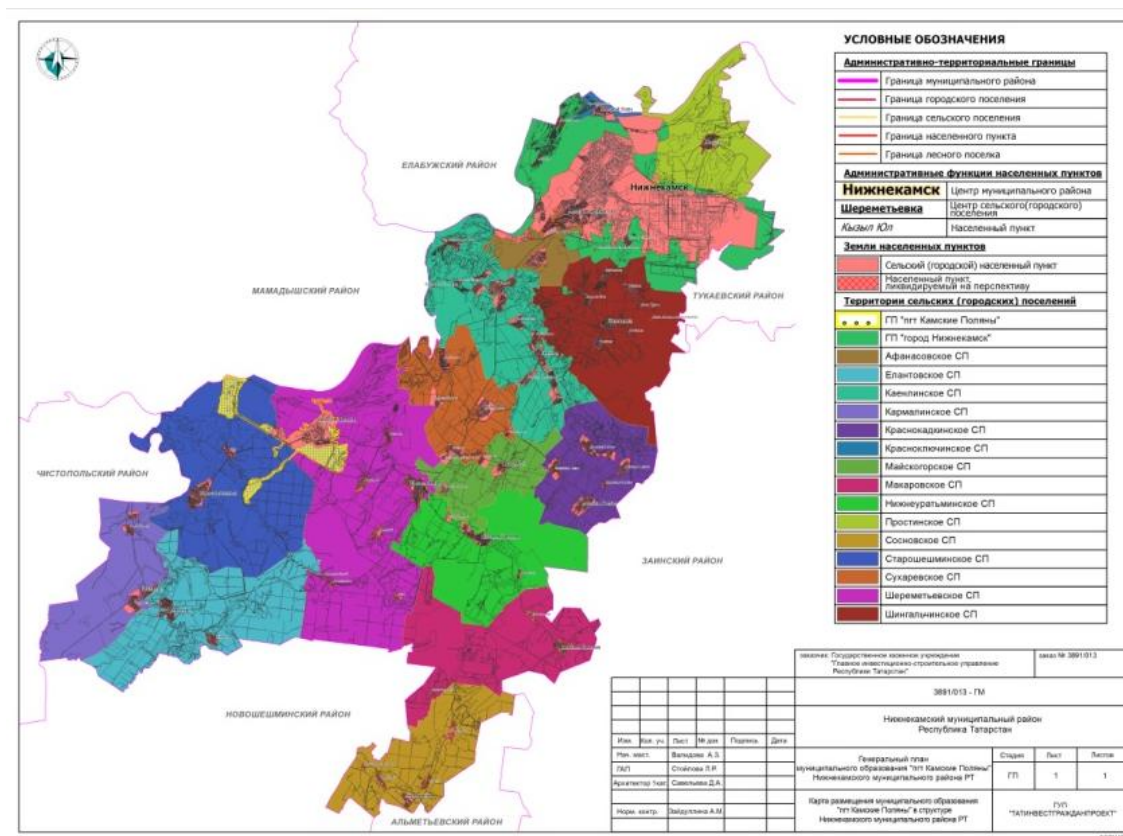


Рисунок 16 – Нижнекамский район

Ранжированный список проблем экологической безопасности Нижнекамского района включает в себя:

- высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха выбросами предприятий топливной промышленности и автотранспорта;

-химическое загрязнение питьевой воды, подаваемой населению по системе централизованного водоснабжения;

- загрязнение поверхностных водных объектов сбросами и выбросами промышленных предприятий, транспорта и предприятий коммунального хозяйства;

- аккумулированное загрязнение почвы вследствие долговременного выброса загрязняющих веществ от автотранспорта и промышленных предприятий;

- экологическую опасность загрязнения окружающей природной среды от неорганизованного хранения бытовых и промышленных отходов;

- экологическую опасность объектов на промышленных предприятиях, возможность экологических аварий и катастроф. [42. С.87]

Состояние природной среды во многих поселениях района продолжает оставаться неблагоприятным. Уровень загрязнения воздуха, водных объектов значительно превышает установленные нормативы, происходит загрязнение, истощение и деградация почв, постоянно увеличиваются объемы отходов производства и потребления, из-за чрезмерных антропогенных нагрузок меняются природные ландшафты, обостряется проблема сохранения биологического разнообразия животных и растительных сообществ.

По результатам комплексной оценки уровень техногенной нагрузки в Нижнекамском районе выше среднего уровня. Основными факторами техногенной нагрузки являются: выбросы загрязняющих веществ, использование минеральных удобрений и пестицидов, отходы животноводства, распаханность и эродированность почв.

Охрана природы тесно связана с природопользованием и служит необходимым условием рационального использования природных ресурсов и оптимизации природной среды. Охрана природы включает предупредительные меры и меры активного воздействия человека и общества.

Предупредительные меры – это создание условий для сохранения экологического равновесия в том или ином регионе (например, сбережение ландшафтов, ценных и примечательных геологических образований, биологических сообществ, отдельных видов растений и животных) для саморегулирования и самовосстановления измененных человеком природных комплексов и их компонентов. [25. С.97]

Многие особо ценные участки и памятники природы берут под защиту закона, объявляют особо охраняемыми природными территориями.

Активные меры – это действия общества, направленные на предупреждение или устранение загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, земель, внедрение технологий, обеспечивающих экономное расходование естественных ресурсов и получаемого из него сырья, действия, осуществляемые с целью ликвидации или ослабления негативных природно-антропогенных процессов (эрозия, дефляция, вторичное засоление и заболачивание, подтопление и др.).

Объектом охраны природы выступает объект природопользования – природная среда. Непосредственными объектами охраны природы служат как отдельные компоненты биосферы – атмосферный воздух, поверхностные и подземные воды, верхняя часть земной коры (недра), почвы и земли, растения и животные, так и природные комплексы – геосистемы и экосистемы.

Природоохранные меры одновременно проводят по двум направлениям:

- 1 – предотвращение негативных воздействий на окружающую среду;
- 2 – ликвидация или смягчение уже проявившихся неблагоприятных процессов антропогенного происхождения.

Природоохранные мероприятия необходимы на всех этапах деятельности по природопользованию: в ходе проектирования, строительства, эксплуатации хозяйственных объектов.

В Федеральном законе «Об охране окружающей среды» подчеркивается, что при размещении, проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, реконструкции объектов природопользования должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и другие современные технологии, способствующие рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов. Одновременно следует предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды (в частности, мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения среды, а также способы размещения отходов производства и потребления), восстановлению природной среды, обеспечению экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и других последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдения приоритета благоприятных условий жизни и деятельности человека.

Закон не разрешает ввод в эксплуатацию инженерных сооружений и других объектов, не оснащенных техническими средствами и технологиями обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ.

Запрещается:

а) сброс отходов производства и потребления (в том числе радиоактивные) в поверхностные и подземные водные объекты, на водосборные площади, в недра и почву;

б) размещение опасных отходов (в том числе радиоактивных) на территориях, прилегающих к городским и сельским поселениям, в лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зонах, на путях миграции животных, вблизи нерестилищ и в других местах, в которых может быть создана опасность для окружающей среды, природных экосистем и здоровья человека;

в) захоронение опасных отходов (в том числе радиоактивных) на водосборных площадях подземных водных объектов, используемых в

качестве источников водоснабжения, в бальнеологических целях, для извлечения ценных минеральных ресурсов.

При мелиорации земель, размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений принимают меры по обеспечению водохозяйственного баланса и экономному использованию вод, охране земель, почв, лесов и иной растительности, животного мира, а также предупреждению загрязнения почв и вод и других негативных последствий. Мелиорация земель не должна приводить к ухудшению состояния окружающей среды, нарушать устойчивое функционирование естественных экологических систем и ландшафтов. [29. С.48]

Большие требования в области охраны окружающей среды предъявляются при размещении, проектировании, строительстве городских и сельских поселений. Они призваны обеспечить благоприятное состояние среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений и животных, устойчивого функционирования естественных и экологических систем. Здания, строения, различные сооружения должны размещаться с учетом требований охраны природы, санитарно-гигиенических норм и градостроительных принципов.

При планировании и застройке городских и сельских поселений необходимо принимать меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и другие меры природоохранного характера.

Для охраны окружающей среды городских и сельских поселений создают защитные и охранные зоны (в том числе санитарно-защитные), озелененные территории, зеленые пояса, включающие лесопарковые зоны и другие изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные территории с ограниченным режимом природопользования.

Для поддержания благоприятного экологического состояния городских территорий требуется широкий спектр природоохранных мероприятий:

- активное внедрение ресурсосберегающих и малоотходных технологий в промышленности, транспорте, коммунальном хозяйстве;
- модернизация и повышение эффективности работы очистных сооружений;
- предотвращение негативных природно-антропогенных процессов (подтопление, заболачивание, эрозия);
- решение проблемы утилизации твердых бытовых и промышленных отходов;
- борьба с шумовым загрязнением;
- озеленение городов и их окрестностей;
- организация санитарно-защитных зон между промышленными предприятиями и жилыми районами; восстановление нарушенных территорий и другие мероприятия. [30. С.145]

Санитарно-гигиенические критерии устанавливают, исходя из требований экологической безопасности населения, то есть к здоровью человека. К ним в первую очередь относятся нормы предельно допустимых концентраций (ПДК) загрязняющих веществ в воздухе, водах, почвах и продуктах питания, а также нормы предельно допустимых выбросов (ПДВ) в воздух и предельно допустимых сбросов (ПДС) в водоемы. ПДК – это максимальная концентрация веществ, не влияющих негативно на здоровье населения настоящего и будущего поколений при воздействии на организм человека в течение всей его жизни. ПДВ и ПДС называют максимальные объемы поступающих веществ в единицу времени (соответственно в воздух и водоемы), которые не ведут к превышению их ПДК в сфере влияния источника загрязнения.

Санитарно-гигиенические критерии, несмотря на широкое их использование и применение, лишь частично отвечают требованиям

экологической оценки. Последствия антропогенных изменений природы связаны не только с загрязнением среды, но и с другими формами трансформации.

Для полевых подразделений, работающих на городских улицах с интенсивным транспортным движением, на сети автомобильных и железных дорог, на аэродромах и других объектах специального назначения, необходимо выдавать спецодежду демаскирующей расцветки оранжевого и ярко-красного цвета.

Используемые в работе инструменты, приборы, оборудование должны соответствовать техническим условиям завода-изготовителя и эксплуатироваться в соответствии с требованиями эксплуатационной и ремонтной документации.

Все работники, командируемые на полевые работы, должны быть обучены правилам оказания первой помощи при несчастных случаях (ожогах, кровотечениях, переломах, ушибах и т.п). В каждой полевой бригаде один из работников должен быть обучен по оказанию первой медицинской помощи в пределах требований санитарного инструктажа.

При выполнении кадастровых работ на территории другого предприятия необходимо руководствоваться правилами внутреннего трудового распорядка и соблюдать требования безопасного ведения работ, принятых на данном предприятии.

Каждый работающий, заметивший опасность, угрожающую людям, сооружениям и имуществу, обязан принять неотложные меры для ее устранения и немедленно сообщить об этом своему непосредственному руководителю. [26. С.85]

До начала выполнения работ в полевом подразделении должны быть полностью решены вопросы организационно-технического порядка: Обеспечение подразделения транспортными средствами, материалами, инструментами, снаряжением, средствами индивидуальной защиты, продовольствием; определение и утверждение состава полевых бригад;

разработка мероприятий по охране труда и пожарной безопасности;
определение сроков начала и завершения полевых работ.

Глава IV. СТОИМОСТЬ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НА УЧЁТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Кадастровая оценка и оспаривание кадастровой стоимости пока могут осуществляться согласно Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ). Но с 1 января 2020 года во всех субъектах РФ эти вопросы регулируются Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ). В течение переходного периода государственная кадастровая оценка (ГКО) может проводиться в соответствии с обоими законами. При этом ГКО, начатая в соответствии с Законом № 135-ФЗ, должна быть завершена до 1 января 2020 года. Точная дата начала применения к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, исключительно Закона № 237-ФЗ определяется высшим исполнительным органом государственной власти субъекта (ч. 1-3, ч. 5 ст. 24 Закона № 237-ФЗ).

Согласно «новому» порядку определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о ГКО, а не оценочной организацией, отбираемой на основе конкурса (ч. 1 ст. 14 Закона № 237-ФЗ). Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости – то есть вступления в силу соответствующего акта уполномоченного органа субъекта РФ, считается 1 января года, следующего за годом проведения ГКО. Но в любом случае акт вступает в силу не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (ч. 4 ст. 15 Закона № 237-ФЗ). Убытки, причиненные в результате нарушений при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения (ч. 4 ст. 7 Закона № 237-ФЗ). [15. С.51]

Стоимость работ постановки на кадастровый учёт территориальной зоны составляет от 20 000 руб. Разработка картографического материала и вынос в натуру поворотных точек в стоимость не входит.

Прайс-лист на выполнение геодезических и кадастровых работ

№	Вид работ	Состав и сроки выполнения работ*	Ед. изм.	Стоимость**
1	Топографо-геодезические работы			
1.1.	Топографо-геодезическая съемка земельного участка	Выезд специалистов на Объект; Создание инженерно-топографического плана; Сдача топографической съемки в Архитектуру (при необходимости) Срок выполнения – 10 рабочих дней	1 участок (до 20 соток)	7500 руб.
1.2.	Топографо-геодезическая съемка земельного участка (свыше 1 га)	Создание инженерно-топографического плана; Сдача топографической съемки в Архитектуру (при необходимости) Срок выполнения – 10 рабочих дней	рассчитывается индивидуально, исходя из объема работ	
1.3.	Исполнительная съемка объектов	Выезд специалистов на Объект; Создание инженерно-топографического плана; Сдача съемки в Архитектуру (при необходимости) Срок выполнения работ – 10 рабочих дней	1 п.м.	80 руб.
			1 га	30 000 руб.
1.4.	Вынос в натуру границ земельных участков	Закрепление на местности межевыми знаками границ земельных участков Срок выполнения 5 рабочих дней	от 800 рублей за точку Минимальная стоимость работ — 8000 рублей	
	Возможен выезд специалистов на Объект в день заказа			
2.	Землеустроительные работы по установлению границ охранных зон			
2.1.	Установление охранных зон площадных объектов	Заказ необходимых сведений ГКН, анализ имеющейся документации, подготовка карта (плана) объекта, внесение данных об охранных зонах объекта в данные ГКН.	1 Объект	от 15000 руб.
2.2.	Установление охранных зон линейных объектов		1 Объект	от 15000 руб.
2.3.	Установление санитарно-защитной зоны промышленной площадки	Заказ необходимых сведений ЕГРН, анализ имеющейся документации, подготовка документа, содержащего текстовое и графическое описание местоположения границ санитарно-защитной зоны, а также перечень координат характерных точек этих границ.	1 Объект	от 18000 руб.
3	Кадастровые работы			
3.1.	Подготовка схемы расположения земельного	Заказ необходимых сведений ЕГРН, подготовка схемы	1 Объект	от 3000 руб.

	участка на кадастровом плане территории	расположения земельного участка на кадастровом плане территории для подачи заявления об утверждении в органы местного самоуправления. Срок выполнения – 3 рабочих дня		
3.2.	Подготовка межевого плана (без выезда на местность)	Заказ необходимых сведений ЕГРН, формирование межевого плана земельного участка. Срок выполнения – 5 рабочих дней	1 Объект	от 6000 руб.
3.3.	Подготовка межевого плана (с выездом на местность)	Заказ необходимых сведений ЕГРН, выезд на местность, координирование границ земельного участка, подготовка Акта согласования границ земельного участка, передача его Заказчику на подпись. Формирование межевого плана земельного участка. Срок выполнения – 10 рабочих дней	1 Объект	от 10000 руб.
3.4.	Подготовка технического плана площадного объекта	Заказ необходимых сведений ЕГРН, выезд на местность, координирование объекта, подготовка поэтажного плана объекта, подготовка технического плана объекта	1 Объект	от 12000 руб.
3.5.	Подготовка технического плана линейного объекта	Заказ необходимых сведений ЕГРН, выезд на местность, координирование объекта, подготовка технического плана объекта	1 Объект	от 12000 руб.
3.6.	Подготовка акта обследования	Срок выполнения работ – 3 рабочих дня	1 Объект	от 4000 руб.
3.7.	Проведение внутренних обмеров помещений. Составление поэтажных планов с экспликацией помещений.	Срок выполнения работ – 3 рабочих дня	1 Объект	от 6000 руб.
3.8.	Сопровождение процедуры государственного кадастрового учета и регистрации права собственности	При условии предоставления Заказчиком работ нотариальной доверенности	—	от 5000 руб.
	Подготовка заключения кадастрового инженера	Срок выполнения работ – 5-10 рабочих дней	—	от 8000 руб.
	Проведение землеустроительной экспертизы	Срок выполнения работ – 10-15 рабочих дней	—	от 20000 руб.
4	Комплексные инженерные изыскания			

4.1.	Инженерно-геодезические изыскания	Проведение комплекса работ, предусмотренных техническим заданием, подготовка отчета, сдача отчета в Архитектуру	Рассчитывается индивидуально, согласно условиям Технического задания
4.2.	Инженерно-геологические изыскания	Проведение комплекса работ, предусмотренных техническим заданием, бурение скважин, проведение лабораторных анализов, подготовка отчета, сдача отчета в Архитектуру	
4.3.	Инженерно-экологические изыскания	Проведение комплекса работ, предусмотренных техническим заданием, сбор необходимых справок, проведение лабораторных анализов, подготовка отчета, сдача отчета в Архитектуру	
4.4.	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	Проведение комплекса работ, предусмотренных техническим заданием, сбор необходимых справок, подготовка отчета, сдача отчета в Архитектуру	

* Точная стоимость и сроки выполнения зависят от объема и сложности выполняемых работ.

** В случае выполнения работ в отношении 2-х и более объектов, возможно уменьшение единичной стоимости работ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Территориальные зоны — это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Нижнекамский муниципальный район – один из наиболее развитых регионов Республики Татарстан. Обладает крупным индустриально-аграрным производством, строительной и транспортной инфраструктурой, мощным научным и образовательным потенциалом, развитым здравоохранением и сферой социальных услуг.

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

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

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

Только тщательная предварительная работа по изучению исходных данных, запрос, получение и использование картографического и иного материала, использование актуальной информации о границах земельных участков, содержащихся и отсутствующих в ЕГРН, решение спорных вопросов о прохождении границы территориальной зоны с органом, утвердившим правила землепользования и застройки, а также использование корректного метода определения координат границ территориальных зон, позволит подготовить качественный материал, необходимый для внесения сведений о границах территориальных зон в ЕГРН.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята 12.12.1993 г. // СПС «Консультант Плюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147;
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 01.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. от 28.02.2018) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017;
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 30.06.2016 № 420 «Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров» (в ред. от 30.10.2017) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, Дата обращения 07.07.2018;
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 26.11.2015 № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» // Российская газета. № 21. 2016;
7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (ред. от 23.11.2016) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, Дата обращения 01.07.2018.
8. О государственном кадастре недвижимости: фед. закон Рос. Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ .
9. Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в

государственный кадастр недвижимости: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 27 февраля 2010 г. №75.

10. Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 24 ноября 2008 г. №412.

11. О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 28 декабря 2009 г. №555.

12. Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 20 октября 2010 г. №503.

13. Об утверждении Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров и Порядка предоставления сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 20.09.2010 №444.

14. Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров: приказ Министерства экономического развития Рос. Федерации от 4 апреля 2011 г. №144.

15. О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения федерального закона «О государственном

кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 14.10.2011 г. №577.

16. Бабенко В.А., Тарманов В.В., Осипов Г.К. Государственный земельный кадастр. СПб: Питер, 2017. - 320с.

17. Боголюбов, С.А. Все о земельных отношениях: учеб.-практич. пособие [Текст] / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. – М.: Проспект, 2018. – 656 с.

18. Варламов А.А., Гавриленко В.А., Гальченко С.А. Научные основы земельного кадастра. Учеб. пособие. – М.: ГУЗ, 2016. – 104с.

19. Варламов А.А. Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра. – М.: Колос, 2017 – 833с.

20. Варламов А. А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4 Оценка земель [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2017. – 264 с.

21. Ведение государственного земельного кадастра средствами ПК ЕГРЗ-Т: Учебник / Под ред. Г.Д. Высокинской; - Филиал ФГУП «ФКЦ «Земля» по ЮФО, 2017. – 435 с.

22. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст] : учеб. / С.Н. Волков. – М. : ГУЗ, 2018. – 992 с.

23. Волков, С. Н. Землеустройство [Текст] : в 8 т. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство: учебник / С.Н. Волков. – М. : Колос, 2018. – Т. 2. – 645с.

24. Земельный кадастр. Теория, методика, практика / Под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2019. – 568с.

25. Золотова, Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы [Текст] / Е.В. Золотова. – М.: Издательство: Фонд "Мир", Академический Проект, 2016. – 316 с.

26. Лойко, П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее) [Текст] : в 2 т. / П.Ф. Лойко. – М. : ГУЗ, 2018. – Т. 1 – 322 с.
27. Организация кадастрового учета земель в России: Справочное пособие - Федеральная служба земельного кадастра России, 2015. - 300 с.
28. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие [Текст] / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. – СПб.: Проспект Науки, 2017. – 272 с.
29. Слезко, В.В. Землеустройство и управление землепользованием [Текст] : учеб. пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко – М. : ИНФА-М, 2016. – 203 с.
30. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр - Учебник для вузов. – М.: Приор, 2015. – 368с.
31. Официальный сайт Нижнекамского муниципального района
<https://www.e-nkama.ru/>

Приложение 1

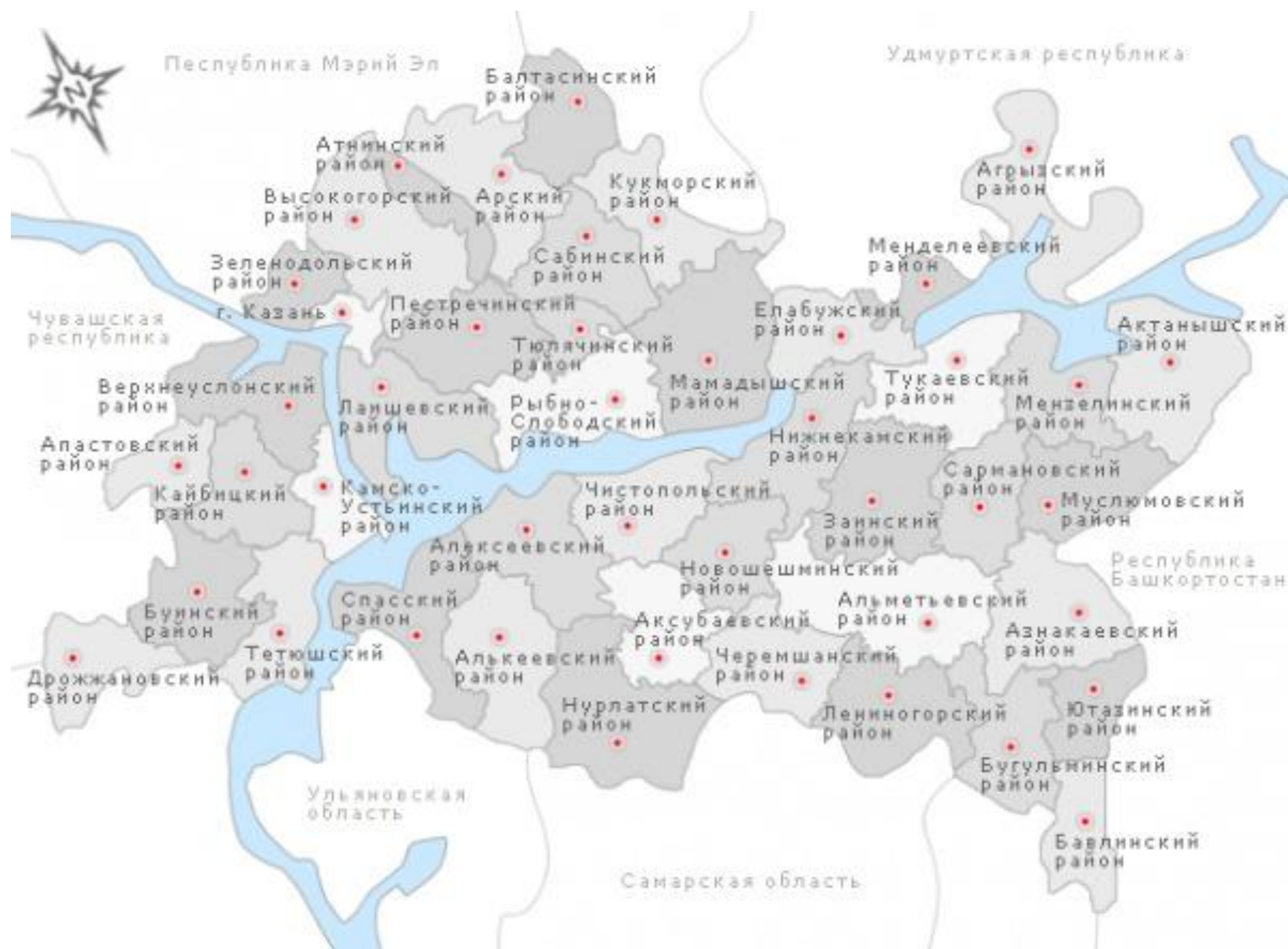
Приложение № 1
к приказу Минэкономразвития России
от 08.12.2015 № 920

(в ред. Приказов Минэкономразвития России
от 27.10.2016 № 679, от 26.09.2018 № 524)

ФОРМА

**заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества
и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

		Лист № _____	Всего листов _____
1. Заявление		2	2.1. _____ (указывается наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), принявшего заявление и прилагаемые к нему документы) 2.2. № книги учета входящих документов _____ и номер записи в этой книге _____ 2.3. количество листов заявления _____ 2.4. количество прилагаемых документов _____, в том числе оригиналов _____, копий _____, количество листов в оригиналах _____, копиях _____ 2.5. подпись _____ 2.6. дата « _____ » _____ г., время _____ ч., _____ мин.
3	Прошу осуществить:		
3.1	государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав		
3.2	государственный кадастровый учет		
3.3	государственную регистрацию прав		
4	в отношении объекта недвижимости:		
	Вид:		
	Земельный участок	Здание	Единый недвижимый комплекс
	Сооружение	Объект незавершенного строительства	Предприятие как имущественный комплекс
	Помещение	Машино-место	
	Иной: (указать вид (наименование) объекта, если он не поименован выше)		
	Кадастровый номер:		
	Характеристика и ее значение:		
	Адрес:		
	Дополнительная информация:		
5	В части государственного кадастрового учета осуществить:		
	постановку на учет		
	снятие с учета		
	учет изменений в связи с:		
		изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ	
		уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером _____ (указать кадастровый номер земельного участка)	
		изменением основной характеристики объекта недвижимости	
		изменением _____ (указывается наименование изменяемой характеристики)	
		учетом части объекта недвижимости	
		исправлением реестровой ошибки	





АНТИПЛАГИАТ
ТВОРИТЕ СОБСТВЕННЫМ УМОМ

Казанский Государственный
Аграрный Университет

СПРАВКА о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований

Проверка выполнена в системе
Антиплагиат.ВУЗ

Автор работы	Шишканова Карина Дмитриевна
Подразделение	
Тип работы	Выпускная квалификационная работа
Название работы	ПДФ ВКР Шишканова
Название файла	ПДФ ВКР Шишканова.pdf
Процент заимствования	36.45 %
Процент самоцитирования	0.00 %
Процент цитирования	3.13 %
Процент оригинальности	60.42 %
Дата проверки	07:00:21 07 февраля 2020г.
Модули поиска	Модуль выделения библиографических записей; Сводная коллекция ЭБС; Коллекция РГБ; Цитирование; Модуль поиска переводных заимствований по Wiley (RuEn); Модуль поиска Интернет; Модуль поиска "КГАУ"; Модуль поиска перефразирований Интернет; Модуль поиска общепотребительных выражений; Кольцо вузов; Коллекция Wiley
Работу проверил	Трофимов Николай Валерьевич
	ФИО проверяющего
Дата подписи	
	Подпись проверяющего

Чтобы убедиться
в подлинности справки,
используйте QR-код, который
содержит ссылку на отчет.



Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование
корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего.
Предоставленная информация не подлежит использованию
в коммерческих целях.

ОТЗЫВ

руководителя о выпускной квалификационной работе
выпускницы кафедры землеустройства и кадастров Казанского ГАУ
Шишкановой Карины Дмитриевны

Тема выпускной квалификационной работы актуальна и соответствует ее содержанию.

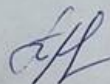
В ходе подготовки выпускной квалификационной работы Шишканова К.Д. рассмотрела ряд следующих вопросов: понятие об основах кадастрового учета, о правовых основах кадастрового учета территории, использование земельного фонда территориальной зоны Нижнекамского района Республики Татарстан, его уникальные характеристики, основания осуществления кадастрового учета, сроки и место осуществления кадастрового учета, представление заявителями документов для осуществления кадастрового учета, его приостановление, а также основные проблемы кадастрового учета территории и их решение, кадастровый паспорт, техника безопасности, охрана окружающей среды и физическая культура на производстве.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы Шишканова К.Д. подтвердила освоение компетенции в соответствии ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 - землеустройство и кадастры.

Выпускная квалификационная работа выполнена в соответствии с заданием и строго по календарному плану.

На основании изложенного считаю, что выпускная квалификационная работа соответствует всем требованиям и может быть допущена к защите, а ее автор Шишканова К.Д. достойна присвоения ему квалификации «бакалавр».

Руководитель выпускной
квалификационной работы
доцент кафедры землеустройства
и кадастров

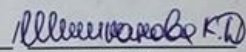


Трофимов Н.В.

С содержанием отзыва ознакомлена



подпись



Ф.И.О.

« 17 » 01 2020 г.

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника _____ агрономического факультета

Шинкарова Карина Дмитриевна

Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Тема ВКР Кадастровый учет периферийных зон в населенных пунктах Нижнекамского муниципального района

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 79 страниц, задание по подготовке ВКР, таблиц 3, рисунков и графиков 11, фотографий 5 штук, список использованной литературы состоит из 31 наименований; приложение 2 стр.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР

Обращаясь к актуальности законодательных актов, регулирующих вопросы кадастрового учета территории земель, а также тем, что наличие зон с особыми условиями использования не учитывается при проведении кадастр. земель.

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи

Решение задач поставленных ВКР полностью раскрыто

3. Качество оформления текстовых документов

Текстовый документ оформляется в соответствии с требованиями к текстовым документам ГОСТ 2.105-79, ГОСТ 3.123-93, ГОСТ Р 34.11-91, ГОСТ Р 6.30-2003 или СТ СЭВ 2667-79. Это касается внешней оформления работы.

4. Качество оформления графического материала

Графический материал является обязательным дополнением к внешней оформлению работы. Он включает в себя различные варианты, представляющие чертежи, схемы, графики, таблицы, фотографии и основные результаты выполненной работы.

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость)

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК1 - способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции	Хорошо
ОК2 - способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции	Хорошо
ОК3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	Отлично
ОК4 - способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	Отлично
ОК5 - способностью к коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия	Отлично
ОК6 - способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия	Отлично

ОК7- способностью к самоорганизации и самообразованию	Отлично
ОК8- способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности	Отлично
ОК 9- способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций	Отлично
ОПК1 - способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	Отлично
ОПК2 - способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	Хорошо
ОПК 3 -способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами	Отлично
ПК5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах	Отлично
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	Хорошо
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Отлично
ПК8 - способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС)	Хорошо
ПК 9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Хорошо
ПК10 - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ	Отлично
ПК11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости	Отлично
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	Хорошо
Средняя компетентностная оценка ВКР	

* Уровни оценки компетенции:

«Отлично» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«Хорошо» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«Удовлетворительно» – студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР _____

1) В работе не приведены географический план
города Кингисеппа

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки отлично, а ее автор Шенканова К.Д. достоин (не достоин) присвоения квалификации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Рецензент - главный инженер МП «Центр подготовки исходной документации» В.А. Вайкушев
 Должность, ученая степень, ученое звание подпись Фамилия И.О.



«24» 01 2020 г.

С рецензией ознакомлен*

Шенканова К.Д. / Шенканова К.Д. /
 подпись Ф.И.О.

«27» 01 2020 г.

*Ознакомление обучающегося с рецензией обеспечивается не позднее чем за 5 календарных дней до дня защиты выпускной квалификационной работы