

**МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«УРАЛЬСКАЯ ГОРНАЯ ШКОЛА – РЕГИОНАМ»**

28-29 апреля 2014 года

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

УДК 347.214.22

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВАНИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В XML-ФОРМАТЕ**

Кутепова Л. Н., Колчина Н. В.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Объектами недвижимости являются: земельные участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства. [1].

Согласно Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) все объекты недвижимости подлежат государственному кадастровому учету [1].

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Законом о кадастре [1].

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением сведений об объекте недвижимости [1].

Основными документами для осуществления государственного кадастрового учета являются: межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования [1].

Согласно Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» с 01.10.2013 года межевой план, технический план и акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, представляющих собой xml-файлы, созданные с использованием xml-схем, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера [2].

Целями представления информации в xml-формате являются: автоматизация деятельности кадастровых инженеров, проведение автоматического контроля на всех стадиях кадастрового учета, избавление от бумажного документооборота, а самое главное – автоматическая загрузка электронных документов в информационные системы Росреестра с целью минимизации ошибок и сокращения времени, необходимого на обработку информации,

что в конечном счете приводит к повышению качества и эффективности оказываемых государственных услуг.

Данное нововведение позволяет эффективно осуществлять электронный документооборот между кадастровым инженером и органом кадастрового учета. Для формирования заявления и необходимых для проведения кадастрового учета документов требуется электронная подпись и программное обеспечение, формирующее данные xml-схемы. На сайте Росреестра представлен необходимый минимум программного обеспечения, позволяющего формировать в xml как межевые и технические планы, так и заявления к ним. Портал Росреестра предоставляет возможность заполнить заявление на кадастровый учет, подписать его электронной подписью, приложить к нему, например, межевой план и отправить в адрес соответствующего органа кадастрового учета.

Следует отметить, что при осуществлении государственного кадастрового учета на основании документов, представленных в виде xml-файлов, происходит экономия значительных трудовых ресурсов. Время, затрачиваемое на обработку одного заявления, сокращается на 15-20 минут, в связи с отсутствием необходимости ручного ввода информации из документа, представленного на бумажном носителе, что требует особой точности и внимательности. В связи с этим производительность отделов органа кадастрового учета, ответственных за ввод информации, увеличилась в несколько раз.

Несмотря на все преимущества xml-схем, программное обеспечение, предназначенное для автоматизации кадастровой деятельности, требует доработки. На сегодняшний день функции большинства программных продуктов ограничены. Отсутствует возможность формирования графических данных в xml-формате, что приводит к необходимости привязки дополнительных файлов и, как следствие, увеличению объема передаваемой информации.

В связи с вышеперечисленным сайт Росреестра в большинстве случаев не выдерживает приходящейся на него нагрузки, о чем свидетельствуют неоднократные сбои в его работе. На данный момент сайт Росреестра требует обновления интерфейса и реорганизации по части одновременной подгрузки больших объемов информации. Можно предположить, что для устранения данной проблемы, необходимо использование серверов с более высокими параметрами и большей мощностью, а также высокоскоростного интернета.

Подводя итог, можно сделать вывод, что цели представления информации в xml-формате, такие как автоматизация деятельности кадастровых инженеров, проведение автоматического контроля на всех стадиях кадастрового учета, избавление от бумажного документооборота и автоматическая загрузка электронных документов в информационные системы Росреестра, были достигнуты. Положительный результат был замечен уже в первые месяцы после введения электронного документооборота, производительность Росреестра увеличилась, что не малым образом сказалось на количестве невыполненных к сроку заявлений, число которых сократилось до минимума.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
2. Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ЗАДАНИИ КОНТУРА ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИНТЕРПОЛЯЦИОННЫМ ПОЛИНОМОМ ЛАГРАНЖА

Заславская С. В., Коновалов В. Е.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Площадь земельного участка – одна из важнейших характеристик объекта недвижимости, учитываемая в государственном кадастре недвижимости. В зависимости от хозяйственной значимости земельных участков, наличия планово-картографического материала, физико-географических условий местности и требуемой точности вычисления площадей применяются различные способы определения площадей земельных участков [1].

Наиболее распространенный и точный метод определения площадей – аналитический, использующий цифровую модель местности (координаты характерных точек границ земельного участка) и специальную вычислительную программу CREDO. При использовании этой программы существует некоторое неудобство при введении исходной информации. Недостаточно изучены ошибки вычисления площадей.

В статье предлагается для описания контура границ земельного участка использовать многочлен Лагранжа [2].

$$f(x) = y_1 \frac{(x-x_2)\dots(x-x_n)}{(x_1-x_2)\dots(x_1-x_n)} + y_2 \frac{(x-x_1)\dots(x-x_n)}{(x_2-x_1)\dots(x_2-x_n)} + \dots + y_n \frac{(x-x_1)\dots(x-x_{n-1})}{(x_n-x_1)\dots(x_n-x_{n-1})}, \quad (1)$$

где (x_i, y_i) – координаты характерных точек границ земельного участка.

Участок с определяемой площадью условно разбивается на криволинейные трапеции, площадь которых вычисляется через определенный интеграл.

Для анализа точности вычисления площадей предложенным методом студентом – выпускником Беляевым Е. А. была составлена программа. Далее проведено исследование ошибок вычисления площади предложенным методом и даны рекомендации по его использованию.

Для примера была взята четверть окружности с различным количеством заданных по контуру точек « n » и с различными радиусами круга « r » (в условных координатах).

Ниже представлены результаты экспериментальных исследований по анализу точности вычисления площадей методом Лагранжа.

Значения вычисленных площадей при $r = 2$ и различных « n » приведены в таблице 1. Точное значение четверти площади окружности $x^2+y^2=4$ с радиусом $r=2$ равно $S_0 = 3,14$.

Таблица 1 – Ошибки вычисления площадей при $r = 2$

Кол-во точек на контуре	n	4	6	10	15	16	17	19	21
Значение вычисленной площади	S_n	3,03	3,10	3,13	3,14	3,14	3,14	3,15	3,05
Ошибка вычисления площади	δ_{S_n}	0,11	0,004	0,01	0,004	0,004	-0,001	0,01	0,09

Зависимость ошибки вычисления площади от количества точек на контуре при $r = 2$ приведено на рисунке 1.

При $n=4, r=3$ (n – количество точек, взятых на кривой $x^2+y^2=9$) уравнение многочлена Лагранжа выглядит следующим образом:

$$L(x) = 0,4x^2 - 0,2x^3 - 0,37x + 3. \quad (2)$$

Экспериментальная площадь при четырех точках на контуре равна $S_y = 6,82$, точное значение четверти окружности равно $S_0 = 7,06$.

При $n=10, r=3$ уравнение многочлена Лагранжа выглядит следующим образом:

$$L(x) = 0,35x^8 - 0,03x^9 - 1,76x^7 + 4,88x^6 - 8,07x^5 + 8,09x^4 - 4,76x^3 + 1,32x^2 - 0,18x + 3,0. \quad (3)$$

Точное значение площади четверти окружности $x^2 + y^2 = 16$ с радиусом $r = 4$ равно $S_0 = 6,04$.

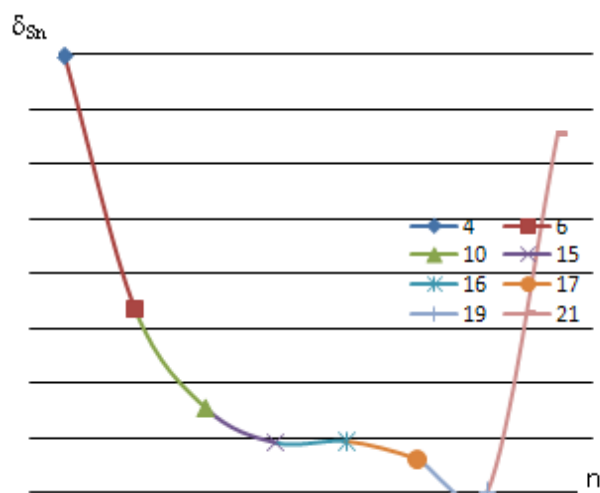


Рисунок 1 – Зависимость ошибки вычисления площади δ_{S_n} от количества точек n на контуре ($r=2$)

В таблице 2 приведены значения вычисленных площадей при $r = 3$ и разных n .

Таблица 2 – Ошибки вычисления площадей при $r = 3$

Кол-во точек на контуре	N	4	5	6	7	8	9	10	11	13	15	17	19	21
Значение вычисленной площади	S_n	6,82	7,01	7,01	7,02	7,02	7,04	6,04	7,04	7,06	7,06	7,06	7,16	6,86
Ошибка вычисления площади	δ_{S_n}	0,25	0,06	0,06	0,05	0,05	0,03	0,03	0,02	0,01	0,01	0,02	-0,09	0,21

Зависимость ошибок вычисления площади при $r=3$ дано на рисунке 2. При радиусе окружности $r=12$ получены следующие результаты значений вычисленных площадей и ошибок их вычисления (таблица 3). Точное значение четверти площади окружности $x^2+y^2=144$ с радиусом $r=12$ равно $S_0 = 113,10$.

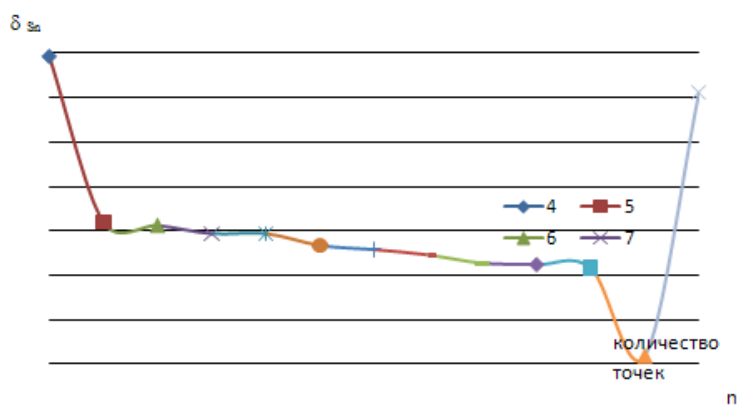


Рисунок 2 – Зависимость ошибки вычисления площади δ_{S_n} от количества точек n на контуре ($r=3$)

Таблица 3 – Ошибки вычисления площадей при $r = 12$

Кол-во точек на контуре	n	4	6	8	10	15	21	22	23	25
Значения вычисленной площади	S_n	109,16	111,66	112,34	112,63	112,87	112,98	112,87	112,49	110,15
Ошибка вычисления площади	δ_{S_n}	3,94	1,44	0,76	0,47	0,23	0,115	0,23	0,609	2,947

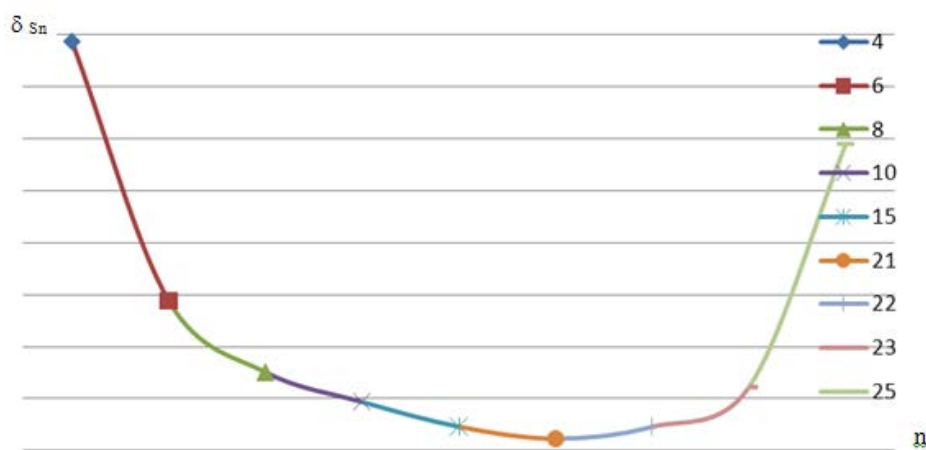


Рисунок 3 – Зависимость ошибки вычисления площади δ_{S_n} от количества точек на контуре n ($r=12$)

Из полученных результатов можно сделать вывод, что увеличение точек на контуре увеличивает точность вычисления площадей, но до определенного предела, после чего ошибки определения площади снова начинают увеличиваться. Оптимальное количество точек на контуре (N) зависит от размера определяемой площади (таблица 4).

Таблица 4 – Оптимальное количество точек на контуре N при различном радиусе окружности r

r	2	3	12
N	17	18	21

Предложенный метод может быть эффективно использован при определении площадей контуров угодий на землях сельскохозяйственного назначения, а также при определении площадей земельных участков, занимаемых объектами горнопромышленного комплекса с криволинейными границами, например, под отвалы, карьеры, прудки-отстойники и др.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Неумывакин Ю. К. Геодезическое обеспечение землеустроительных и кадастровых работ / Ю. К. Неумывакин, М. И. Перский. – М.: Картгеоцентр-Геодезиздат, 1996. 344 с.
2. Интерполяционный полином в форме Лагранжа. URL: <http://pmpu.ru/nf4/interpolation> (дата обращения 17.05.2013).

ПРОБЛЕМЫ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Пожитнова О. А., Колчина Н. В.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

«Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами» [1].

Сведения о земельных участках вносятся в государственный кадастр недвижимости [2].

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом [2].

Для занесения сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости необходимо провести государственный кадастровый учет [2].

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе [2].

Основным документом для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка является межевой план [2].

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [3].

При необходимости, в состав межевого плана включаются материалы по согласованию местоположения границ земельного участка [2].

В случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости [2].

Согласование проводится со смежными земельными участками, находящимися на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды (более 5 лет) [2].

По выбору заказчика кадастровых работ согласование местоположения границ может проводиться с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Заинтересованное лицо также вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности [4].

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом [4].

Если согласование проводится посредством проведения собрания, то заинтересованным лицам вручается под расписку уведомление о дате и времени согласования границ. Можно отправлять уведомление почтой с уведомлением о вручении, а также по адресам электронной

почты, содержащихся в государственном кадастре недвижимости [2].

Так же можно опубликовать извещения о согласовании местоположения границ участка в местном официальном издании. Данный способ применяется в случае, если:

– в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности вручения;

– смежный земельный участок расположен на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, или входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, или входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме [2].

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в государственном кадастре недвижимости) [2].

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа «Чертеж земельных участков и их частей» графической части межевого плана [2].

Граница земельного участка считается согласованной при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ [4].

Самыми распространенными причинами отказа в согласовании местоположения границ являются:

– несоответствие проектных границ земельных участков к их фактическому местоположению;

– выявление пересечение границ земельных участков при проведении кадастровых работ.

В случае отказа в согласовании местоположения границ земельного участка, в приложение межевого плана включается письменное возражение, и межевой план передается собственнику земельного участка до устранения причин отказа.

Для решения данного вопроса собственнику земельного участка необходимо:

1) со смежником земельного участка найти компромисс;

2) обратиться в администрацию с заявлением об изменении границ земельного участка в соответствии с его фактическими границами;

3) если вышеперечисленные способы не удалось, то обратиться в суд.

Во избежание данных споров, необходимо, чтобы в государственном кадастре недвижимости содержалась полноценная и актуальная информация о картографической основе кадастра, об объекте недвижимости и иная необходимая информация.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
3. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».
4. Письмо Минэкономразвития России от 08.11.2013 № ОГ-Д23-15387 «О подготовке межевого плана земельного участка».

ОСОБЕННОСТЬ ФОРМИРОВАНИЯ МЕЖЕВОГО ПЛАНА МНОГОКОНТУРНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Портнягина Е. А., Колчина Н. В.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами [1].

Земельный участок может быть обычным, который состоит из одного контура, многоконтурным и искусственным.

Многоконтурный земельный участок – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров [2].

Каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями [2].

Многоконтурному земельному участку независимо от количества контуров его границы присваивается один кадастровый номер [2].

Сведения о земельных участках вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных законом сведений [4].

Для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости необходимо провести государственный кадастровый учёт.

Государственным кадастровым учётом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе [4].

Государственный кадастровый учёт образуемого многоконтурного земельного участка осуществляется в кадастровом квартале, в котором указанный многоконтурный участок располагается целиком (в том числе в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе кадастрового района или соответствующего кадастрового округа) [2].

Учёт образуемого многоконтурного земельного участка может быть осуществлен в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе соответствующего кадастрового округа, при условии соблюдения требований о принадлежности указанного земельного участка одной категории земель и не пересечении его границ с границами муниципальных образований [2].

Для проведения государственного кадастрового учёта необходимо подать заявление о государственном кадастровом учёте и приложить необходимые для кадастрового учёта документы. В данном случае необходимым документом будет являться межевой план.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [3].

В отношении многоконтурного земельного участка оформляется один межевой план независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой многоконтурный земельный участок [2].

Межевой план является одним из результатов кадастровых работ.

Кадастровые работы - это работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учёта сведения о недвижимом имуществе [4].

Кадастровые работы имеет право выполнять кадастровый инженер.

В настоящее время существует проблема при работе с многоконтурными земельными участками. Не редко количество контуров многоконтурного земельного участка достигает свыше ста. При формировании межевого плана на такой многоконтурный земельный участок возникают сложности в его оформлении в программном продукте. Часто встречается, что программный продукт и персональный компьютер не всегда могут выдержать такой объем информации, что ведёт к техническим сбоям. Для этого нужно использовать усовершенствованную и лицензированную программу, а также иметь достаточно мощную основу в виде персонального компьютера, но это могут позволить себе не все кадастровые инженеры.

Кадастровому инженеру приходится работать с огромным количеством вкладок программного продукта, связанным с количеством контуров многоконтурного земельного участка. Это ведёт к появлению случайных, а иногда и грубых ошибок. Вследствие этого межевой план получается достаточно объемный, что не всегда удобно при работе с заказчиками и органом кадастрового учёта.

Решение данной проблемы возможно в формировании нескольких межевых планов на многоконтурный земельный участок путём его деления на определенное количество многоконтурных земельных участков.

Таким образом, кадастровый инженер, имея в наличии схему расположения земельных участков на кадастровом плане территории на многоконтурный земельный участок с обозначением его контуров, будет прикладывать ее в качестве приложения к каждому межевому плану на многоконтурный земельный участок. Для объяснения данной ситуации кадастровый инженер в реквизите «заключение кадастрового инженера», в межевом плане, сможет описать, что остальные контуры многоконтурного земельного участка представлены в других межевых планах.

Данное решение проблемы облегчит работу кадастровых инженеров с большими многоконтурными земельными участками и сделает их работу более производительной и плодотворной.

Также программный продукт, с которым работает кадастровый инженер, сможет избежать технических сбоев, что приведет к продуктивной работе кадастрового инженера. Вследствие этого, система электронного документооборота сможет избежать грубых ошибок и нормально функционировать.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014).

2. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 декабря 2009 г. № 22409-ИМ/Д23 «Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учёта многоконтурных земельных участков, осуществления такого учёта и предоставление сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках».

3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 24 ноября 2008 г. № 412 г. Москва «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

4. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2014 г.).

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ УЧАСТКОВ ПОД ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

Яковлева С. М., Колчина Н. В.

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

«Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами» [1].

«Объектами государственного кадастрового учета являются: земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства» [2].

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе [2].

«Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости» [2].

Постановка на кадастровый учет земельных участков может быть затруднительна, особенно если это касается земельных участков, расположенных под линейными объектами.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает, что линейные объекты - это такие сооружения, как линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [3].

Данный перечень является открытым и может быть дополнен отдельными нормативными актами. Линейные объекты занимают достаточно большую территорию, что приводит к трудностям государственного кадастрового учета.

Форма земельных участков, расположенных под линейными объектами, то есть их малая ширина и большая протяжённость, создает сложности при проведении кадастровых работ. Межевые планы, представленные для кадастрового учёта под такими объектами, в объёме могут достигать тысячи страниц, что крайне неудобно, как для изготовителя межевого плана, так и для специалистов органа кадастрового учёта.

Межевой план направляется в орган кадастрового учета в электронном виде. Перед внесением сведений об объекте в государственный кадастр недвижимости информация проходит тщательный контроль на соответствие требованиям законодательства, поэтому очень большой объем сведений может привести к длительной обработке данных и сбоям в работе программного обеспечения.

При сооружении линейных объектов стремятся минимизировать их протяжённость. Поэтому данные объекты могут проходить по земельным участкам, принадлежащим различным собственникам. Таким образом, при оформлении прав на земельные участки, занятые подобными объектами, приходится сталкиваться с интересами физических и юридических лиц, органами государственной или муниципальной власти. В некоторых случаях необходимо устанавливать сервитут, что приводит к временным затратам по его оформлению. Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельный участком [1]. При согласовании границ таких земельных участков также возникают проблемы, так как может оказаться большое количество смежников и согласовании с ними займет очень много времени.

Таким образом, процесс оформления межевых планов и постановки земельных участков на кадастровый учет существенно усложняется.

Согласование местоположения границ проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом [2]. В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости), либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования [2].

В письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (ныне – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии) от 3 октября 2008 г. № ВК/4249 «О кадастровом учете земельных участков, занятых линейными объектами» сказано, что в соответствии с ч. 10 ст. 25 Закона о кадастре определено, что особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [4].

Межевой план на земельные участки, занятые линейными объектами формируется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» [5].

Для решения проблемы, связанной с большими объемами межевых планов необходимо качественное техническое оснащение и новое программное обеспечение. Так как на сегодняшний день графические приложения прикрепляются отдельно, в формате PDF, следует внести корректировки в XML-схемы. Для уменьшения веса приложений необходимо создать возможность формирования в XML-схеме векторной карты, ее главное преимущество по отношению к растровой заключается в том, что информация в ней хранится в виде примитивов, что существенно снижает ее вес. Для того чтобы минимизировать объемы необходимо разработать такую программу, которая бы считывала коды XML и сама по координатам воспроизводила чертежи.

«Векторная форма представления цифровой топографической карты – форма представления, в которой метрика описана в виде примитивов или комплексов примитивов» [6].

«Растровая форма представления (растровое представление) цифровой топографической карты - форма представления в виде прямоугольной сетки элементов (пикселей), каждый из которых кодируется числом, характеризующим яркость изображения соответствующей точки изображения» [6].

Для решения проблемы согласования необходимо иметь качественные и полные кадастровые сведения об объектах недвижимости. Для этого требуется собрать сведения о собственниках земельных участков и актуализировать данные по всем объектам недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
2. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
4. Письмо Роснедвижимости «О кадастровом учете земельных участков, занятых линейными объектами» от 3.10.2008г. № ВК/4249.
5. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (вместе с «Требованиями к подготовке межевого плана, в том числе особенностями подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») от 24.11.2008 № 412.
6. Стандарт отрасли. «Карты цифровые топографические. Формы представления. Общие требования ОСТ 68-3.6-99» от 12.07.1999 г.

УЧЁТ ЗОН ВЛИЯНИЯ ТЕХНОГЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Давыдова А. К., Колчина М. Е.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

При планировании использования городских земель должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства населенных пунктов и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания [1].

В период индустриализации СССР главной задачей являлось наращивание промышленного потенциала страны в короткие сроки, что отразилось в градостроительной деятельности того времени. При развитии производственных сил страны потребовалось строительство новых городов, причиной для возникновения которых было градообразующее предприятие. Принципом советского градостроительства 30-70-х годов выступало быстрое строительство жилых районов в непосредственной близости от производственных предприятий. Одним из негативных последствий таких подходов градостроительной деятельности стало нарушение экологического баланса городской среды.

Для решения этой проблемы в 70-е годы были разработаны санитарные нормы проектирования промышленных предприятий «СН 245-71», где впервые установлены размеры санитарно-защитных зон для предприятий различных классов. Санитарно-защитная зона – это территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека [2]. В соответствии с данными нормами новые жилые районы стали строиться на расстоянии, установленными в этих нормах. Старые районы (ранее застроенные) продолжают функционировать без изменений. При этом в зонах неблагоприятного воздействия промышленных предприятий оказались такие важные социальные объекты, как образовательные и детские учреждения, спортивные сооружения, объекты здравоохранения, а также жилая застройка. В этой связи требуется проведение мероприятий по реконструкции старых районов города, оказавшихся в зоне негативного воздействия предприятий, с учётом современных требований.

На сегодняшний день принципами земельного, градостроительного и экологического законодательства является: соблюдения права человека на благоприятную окружающую среду, учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека, платность использования земли и природопользования, учёт природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, ответственность органов государственной власти за обеспечение благоприятной окружающей среды и экологической безопасности на соответствующих территориях [3, 4, 5].

Сегодня в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в целях безопасности жизнедеятельности человека и сохранения природных территорий от негативного воздействия объектов производственной и иной деятельности также устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Вынужденное проживание людей в экологически неблагоприятных условиях вблизи промышленных предприятий противоречит одному из основных условий реализации конституционных прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду [4, 5, 6].

Данная проблема присутствует в городе Кировграде Свердловской области. В зоне влияния двух градообразующих предприятия (ОАО «Уралэлектромедь» и ОАО «КЗТС») оказались: детские сады, школа-интернат, больница, жилые дома.

На рисунке 1 показаны санитарно-защитные зоны от предприятий ОАО «Уралэлектромедь» и ОАО «КЗТС».

В «Схеме генерального плана Кировградского городского округа», предусматривающий развитие муниципального образования до 2030 года, не до конца решены проблемы организации территории в санитарно-защитных зонах этих объектов.

На рисунке 2 изображен фрагмент «схемы генерального плана Кировградского городского округа» [7].



Рисунок 1 – Схема границ ССЗ в г. Кировграде



Рисунок 2 – Фрагмент «схемы генерального плана Кировградского городского округа»

Решение данной проблемы заключается в переселении людей из санитарно-защитных зон предприятий, а объектов социальной инфраструктуры вывести за границы санитарно-защитных зон. При этом здания этих объектов (с физическим износом менее 50 %), предлагается использовать в дальнейшем в соответствии с разрешенным видом использования. Здания с физическим износом более 50 % подлежат сносу. Изменить вид разрешенного использования земельных участков соответствующим санитарным нормам и внести изменения в правила землепользования и застройки.

В действующем законодательстве отмечено, что санитарно-защитная зона должна быть озеленена. Недостаток организации санитарно-защитной зоны от предприятия ОАО «Уралэлектромедь» заключается в том, что недостаточно озеленена и не служит барьером между производственным предприятием и жилой застройкой. Поэтому земельные участки, которые не нашли свое использование, разместить зеленые насаждения специального назначения, которая будет сглаживать экологическую обстановку в городе.

При проведении предложенных мероприятий по реконструкции старого района, расположенного в санитарно-защитной зоне, будут достигнуты следующие социальные эффекты: создание условий, удовлетворяющих современным требованиям для проживания населения, защита здоровья граждан, обеспечение экологической безопасности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» в редакции от 22.12.2008 .
2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в редакции от 09.09.2010.
3. Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» в редакции от 12.03.2014.
4. «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 № 136-ФЗ редакции от 28.12.2013.
5. «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 №190-ФЗ редакции от 02.04.2014.
6. Конституция РФ в редакции 05.02.2014.
7. Схема генерального плана Кировградского городского округа.

ПРАКТИКА ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Иванова Н. С., Бедрина С. А.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

На территории Российской Федерации все земли делятся на ряд категорий в соответствии с их целевым назначением. В зависимости от назначения, согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, выделяют семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса [1]. Категория земель – это значимая качественная характеристика земель с соответствующим набором множества других показателей, позволяющих принимать управленческие решения по эффективному использованию земель, выявлять особенности их охраны и рационального использования [2].

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для сельскохозяйственных целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади [5]. Земли сельскохозяйственного назначения – одна из ключевых отраслей развития экономики государства [4]. Важнейшим фактором развития в этом направлении является контроль и регулирование, а также рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения со стороны государства [6].

Для Свердловской области тема эффективного использования земель сельхозназначения особенно актуальна, так как в 2014 году власти региона сделали ставку именно на развитие сельского хозяйства. Уже в 2013 году, на Среднем Урале, где традиционно ставка делалась на металлургию и машиностроение, вложения в сельское хозяйство дали рост по этому направлению к концу года в 10 %, что больше, чем в базовых отраслях промышленности [3].

В Правительстве Свердловской области был принят ряд распоряжений о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее – земли промышленности) для их последующего предоставления для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, в связи с этим, площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась (рисунок 1).

В то же время производился перевод из земель населенных пунктов, из земель промышленности, из земель запаса в земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственных целей. Поставлены на учет материалы вычисления площадей земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса. Одновременно в категорию земель сельскохозяйственного назначения были возвращены земельные участки, ранее ошибочно зачисленные в категорию земель запаса. Для этих целей был проведен анализ документов, включая документы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также документы, полученные ранее в порядке информационного взаимодействия из органов местного самоуправления (нормативные акты по распоряжению земельными участками). Результатом этой работы стало увеличение площади земель сельскохозяйственного назначения. Площадь земель фонда перераспределения увеличилась на 53,8 тыс. га и составила 1032,3 тыс. га.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО) намерено приобрести более 800 га земель сельскохозяйственного назначения. Такие участки, по данным областного Минсельхоза, очень востребованы свердловскими сельхозтоваропроизводителями.

В рамках реализации преимущественного права Свердловской области на покупку земельных участков сельскохозяйственного назначения МУГИСО в 2013 году рассмотрено 228 извещений о продаже 764 земельных участков. Ведомство также предоставило в пользование сельскохозяйственным товаропроизводителям 694 земельных участка площадью 48,2 тыс. га. На 2014 год планируется ввести 40 животноводческих комплексов для максимального обеспечения внутреннего рынка качественным, здоровым продуктом [7, 8].

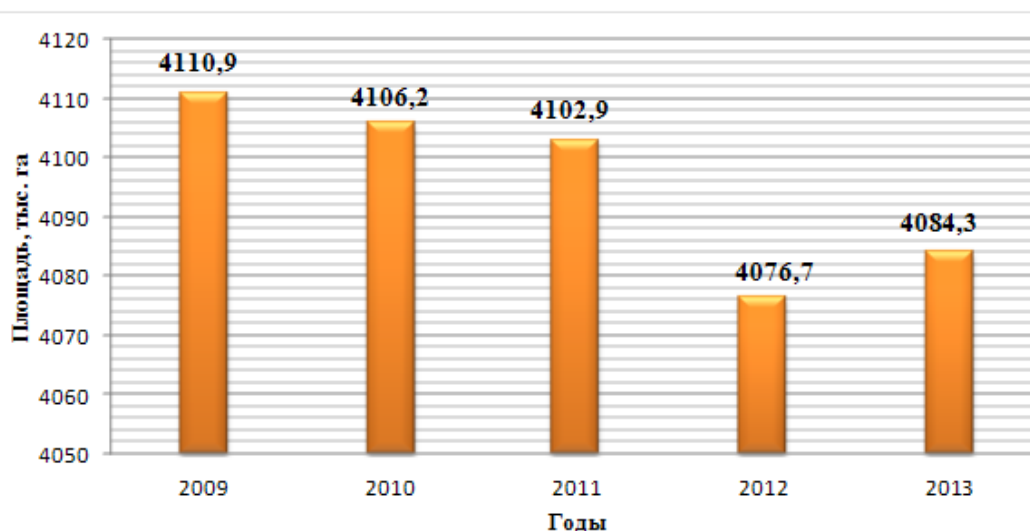


Рисунок 1 – Динамика изменения площади земель сельскохозяйственного назначения на территории Свердловской области за период 2009-2013 гг.

В результате выполненного анализа, установлено увеличение площадей земель сельскохозяйственного назначения. Обеспечение сохранения данной положительной тенденции позволят организационные, экономические и другие мероприятия, направленные на рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения [9].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 № 136-ФЗ, принят ГД ФС РФ 28.09.2001).
2. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г.) // СЗ РФ, 2002 г., № 30, ст. 3018.
3. Закон Свердловской области об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области Принят Областной Думой Законодательного Собрания Свердловской области 22 июня 2004 года (в ред. Областных законов от 27.12.2010 №118-03).
4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон Рос. Федерации от 16.07.1998 г. № 101-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 3.07.1998 г.: по состоянию на 30.12.2008 г. URL: <http://www.consultant.ru>.
5. О мелиорации земель: Федер. закон Рос. Федерации от 10.01.1996 г. № 4-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 8.12.1995 г.: по состоянию на 30.12.2008 г. URL: <http://www.consultant.ru>.
6. О государственном земельном контроле. Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 № 689 (ред. от 11.04.2011).
7. Соглашение о порядке взаимодействия Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору от 2.02.2009 г. № С-10/01. URL: <http://www.tob66.rosreestr.ru>.
8. Доклад о состоянии и использовании земель Свердловской области на 1 января 2013 г. URL: www.tob66.rosreestr.ru
9. Экономика предприятия: учебник / Под ред. проф. О. И. Волкова. – 2-е издание, переработано и дополнено. – М.: ИНФРА, 2003. 520 с.

РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Назаров И. В., Тимофеева А. С.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд представляет собой способ перераспределения земельных ресурсов, форму реализации государственно-властных полномочий в сфере земельных отношений, поэтому совершенствование правового регулирования данного института, в конечном счете, направлено на поиск оптимального сочетания публичных и частных интересов в землепользовании.

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд осуществляется путем изъятия, в том числе путем выкупа, в исключительных случаях [1], связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
2) размещением следующих объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения государственного или муниципального значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях.

Резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, осуществляется также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории [2].

Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для создания особой экономической зоны на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование. Например, распоряжение Федерального космического агентства от 28 декабря 2009 г. № АП-272 «О резервировании земель в Амурской области для государственных нужд в целях создания космодрома «Восточный»».

Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов [3]:

- документации по планировке территории;
- документов территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;
- государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденных в установленном порядке.

Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение вступает в силу с момента его опубликования в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления по месту расположения резервируемых земельных участков.

Таким образом, можно сделать вывод, что резервирование земель для государственных и муниципальных нужд – это достаточно сложный и трудоёмкий процесс, который применяется только в определенных случаях, а именно, при планировании развития территорий для обеспечения нужд хозяйственной деятельности и жизнедеятельности населения на соответствующей территории.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ФОНДОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ МОНИТОРИНГА ЗЕМНОЙ ПОВЕРХНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРНОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

Шихлаев Д. А.

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

При проведении мониторинга территории горнопромышленного комплекса необходимы исходные данные и данные для изучения динамики изменений состояния земель, а также материалы для выбор средств и методов наблюдений.

Таковую информацию содержат государственные фонды данных необходимые для проведения мониторинга горнопромышленного комплекса.

В организационном плане все государственные информационные системы имеют правовую и нормативную основу. Это федеральные законы, постановления Правительства Российской Федерации, а также положения, руководства, инструкции, определяющие правила и порядок работ при ведении соответствующего информационного фонда. В информационном плане соответствующие информационные фонды ведутся с использованием унифицированных форм представления и хранения информации.

Законодательно ведение государственных информационных фондов осуществляется непосредственно федеральными органами исполнительной власти или их территориальными органами, либо органами исполнительной власти субъектов РФ.

Рассмотрим кратко сведения об основных государственных информационных фондах материалов и данных:

Федеральный картографо-геодезический фонд.

Материалы и данные фонда находятся на хранение в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), Министерстве обороны РФ, других федеральных органах исполнительной власти.

В данный фонд входят геодезические, картографические, топографические, гидрографические, аэрокосмосъемочные, гравиметрические, геоинформационные материалы и данные. Материалы и данные фонда являются основой для производства топографических и маркшейдерских работ на горнопромышленной территории в пределах горнопромышленного комплекса и составляют геодезическую и картографическую основу.

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Материалы и данные находятся на хранении в Росреестре, являются федеральной собственностью и не подлежат приватизации.

Содержание фонда: схемы землеустройства; схемы использования и охраны земель; карты (планы) объектов землеустройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства; материалы обследований и изысканий; материалы состояния и использования земель. Информация фонда необходима для установления рационального использования земель, а также при установлении вредного влияния горных работ на окружающую среду.

Федеральный фонд геологической информации.

Организацию ведения фонда осуществляет Министерства природных ресурсов и экологии РФ, накопление информации, ее хранение и предоставление осуществляет Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра).

Фонд содержит в себе информацию о: количестве и качестве запасов полезных ископаемых и содержащихся в них полезных компонентов; степени промышленного освоения месторождения полезных ископаемых; об использовании полезных ископаемых при их первичной переработке; вскрышных породах и отходах производства. Данная информация будет использована для определения состояния о подземных водах на ГПТ, развития опасных экзогенных геологических процессов, горных пород, разрабатываемых месторождений нефти и газа и прогнозирования изменений этого состояния, включая загрязнение недр нефтепродуктами, разрабатываемых месторождений и прогнозирования изменений этого

состояния, включая наблюдения за состоянием массива горных пород, недр и прогноза изменения этого состояния при строительстве и эксплуатации подземных сооружений, при строительстве и эксплуатации нефте- и газохранилищ в пластах горных пород, при захоронении радиоактивных и иных опасных отходов в глубоких подземных горизонтах, а также при размещении в недрах промышленных и бытовых отходов и т. д.

Государственный фонд материалов и данных инженерных изысканий.

Ведение фонда осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства регионального развития РФ. Непосредственное накопление информации, ее хранение и предоставление осуществляют органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований.

В фонде содержатся материалы и данные инженерных изысканий: инженерно-геодезических; инженерно-геологических; инженерно-гидрометеорологических; инженерно-экологических; инженерно-геотехнических; иных специальных видов.

Федеральный информационный фонд по обеспечению единства измерений.

Ведение информационного фонда осуществляется Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом), а именно непосредственно его подведомственным учреждением – Всероссийским научно-исследовательским институтом метрологической службы.

В данном фонде хранится информация и сведения о нормативных правовых актах, аттестованных методиках (методах) измерений, едином перечне измерений, государственных эталонах единиц величин, утвержденных типах средств измерений, результатах поверки средств измерений[6].

Единый государственный фонд данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

Единый государственный фонд данных представляет собой упорядоченную, постоянно пополняемую совокупность документированной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, получаемой в результате деятельности Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (метеорологии, климатологии, агрометеорологии, гидрологии, океанологии, гелиогеофизики), мониторинга состояния и загрязнения окружающей среды.

В фонд включается информация и сведения: о состоянии окружающей среды, ее загрязнении; данные, полученные в результате мониторинга состояния и загрязнения окружающей среды. Данная информация необходима для определения состояния окружающей среды и интенсивности воздействия ГПК на прилегающую территорию с момента начала и до окончания работы ГПК.

Банк (фонд) данных об отходах и о технологиях использования и обезвреживания отходов различных видов.

Материалы и данные фонда находятся на хранение в Министерстве природных ресурсов Российской Федерации и его территориальных органах, которые включаются на основании предоставляемой в установленном порядке индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, осуществляющими деятельность в области обращения с отходами, информации в указанной области, включающей сведения о происхождении, количестве, составе, свойствах, классе опасности отходов, условиях и конкретных объектах размещения отходов, технологиях их использования и обезвреживания.

Фонд содержит сведения о происхождении, количестве, составе, свойствах, классе опасности отходов, условиях и конкретных объектах размещения отходов, технологиях их использования и обезвреживания.

Анализ вышеприведенных фондов позволяет составить свой совокупный информационный фонд для объектов горнопромышленного комплекса.

ОБОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО РЫНОЧНОЙ ЦЕНЕ ВЗАМЕН ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Лапо С. А., Тараненко Н. А.
ФГБОУ ВПО «Уральский государственный горный университет»

В настоящее время действующее законодательство позволяет определять стоимость земельных участков, используя механизм государственной кадастровой оценки земельных участков на основе методов массовой оценки, установленных соответствующими федеральными стандартами оценки земельных участков, закрепленный пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации [1, ст. 66], разделом третьим Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2], Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [3], Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [4].

Изменения, внесенные в действующее законодательство предусматривают определение кадастровой стоимости земельных участков рыночным путем, согласно пункта 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации [1, ст. 66], статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1, ст. 3], Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [5], от 20.07.2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [6], от 20.07.2007 № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [7], при этом принимаются во внимание для определения кадастровой (рыночной) стоимости индивидуально-определенные характеристики земельных участков.

Основанием проведения государственной кадастровой оценке земель служат списки земельных участков, по которым должны быть проведены кадастровые работы с целью определения кадастровой стоимости земельных участков на дату проведения кадастровых работ. Перечни земельных участков формируются на основе данных Управления Росреестра по соответствующему субъекту РФ, при этом вышеуказанная оценка проводится один раз в пять лет.

В последнее время кадастровая стоимость земельных участков определенная по результатам государственной кадастровой оценки, утвержденными представительными (законодательными) органами субъектов РФ носит явно завышенный характер, который проявляется в увеличение ее по сравнению с ранее установленной в несколько раз, что в свою очередь накладывает дополнительное финансовое бремя на субъекты правоотношений.

Такая ситуация в корне не устраивает последних, что вынуждает их обращаться к правовым, защитным механизмам, позволяющим защитить их права и законные интересы.

Основным обоснованием для определения рыночной стоимости земельных участков является значительное увеличение кадастровой стоимости земельных участков определенной по результатам государственной кадастровой оценке на основании отчетов, утвержденных органами Росреестра, что приводит к увеличению налогового бремени или отражается на соответствующих арендных платежах, взимаемых органами местного самоуправления для пополнения соответствующих бюджетов с целью уменьшения дефицита бюджета.

Рыночная стоимость земельных участков позволяет заинтересованным лицам при ее определении учитывать индивидуальные особенности земельных участков, в то время как методы массовой оценки земельных участков, применяемые при государственной кадастровой оценке земель этого сделать не позволяют, а также уменьшить кадастровую стоимость по сравнению с государственной кадастровой оценкой, что в конечном итоге влияет на

финансовые обязательства, возникающие перед фискальными органами или органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельных участков, определенная по результатам государственной кадастровой оценке земель оспаривается при значительном ее увеличении по сравнению с предыдущими результатами государственной кадастровой оценки, при изменении удельного показателя вида разрешенного использования земельного участка, наличии нарушений при утверждении результатов государственной кадастровой оценке земель, обнаружении кадастровых ошибок.

Для оспаривания кадастровой стоимости заинтересованные лица обращаются за защитой своих прав и интересов в суды общей юрисдикции (арбитражные суды), а также в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданных при Управлениях Росреестра.

В настоящее время нет единообразной судебной арбитражной практики, позволяющей определить универсальный подход с какого момента должна применяться рыночная стоимость земельного участка для целей налогообложения и взимания арендной платы.

Правовая позиция, определенная в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 [1], устанавливает только внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости с момента вступления решения суда в законную силу, которым определена рыночная стоимость земельного участка, решение же остальных спорных вопросов, возникающих за рамками данной формулировки целиком и полностью ложится на плечи правоприменителей.

Арбитражные суды при рассмотрении данной категории дел, которая относится к сфере гражданских правоотношений, нередко в резолютивной части решений устанавливают, возможность применения кадастровой стоимости равной рыночной к ранее возникшим правоотношениям, регулируемым другими отраслями права, не учитывая при этом их положения относительно данных правоотношений.

Отсутствие четко сформированного правового подхода при решении вопроса о моменте применения рыночной стоимости земельных участков вносит правовую неопределенность в данные правоотношения и способствует увеличению рассмотрения судебных споров.

В качестве заинтересованного лица при предъявлении иска о признании кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной стоимости выступают Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

При установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной правовая позиция заявителя основывается на результатах отчета оценщика об определении рыночной стоимости земельного участка на основании положительного экспертного заключения о соответствии, проведенной оценке нормам и положениям действующего законодательства и отсутствии нарушений при его выполнении.

Основным обоснованием для определения рыночной стоимости земельных участков является значительное увеличение кадастровой стоимости земельных участков определенной по результатам государственной кадастровой оценке на основании отчетов, утвержденных органами Росреестра, что приводит к увеличению налогового бремени или отражается на соответствующих арендных платежах, взимаемых органами местного самоуправления для пополнения соответствующих бюджетов с целью уменьшения дефицита бюджета.

Рыночная стоимость земельных участков позволяет заинтересованным лицам при ее определении учитывать индивидуальные особенности земельных участков, в то время как методы массовой оценки земельных участков, применяемые при государственной кадастровой оценке земель этого сделать не позволяют, а также уменьшить кадастровую стоимость по сравнению с государственной кадастровой оценкой, что в конечном итоге влияет на финансовые обязательства, возникающие перед фискальными органами или органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельных участков, определенная по результатам государственной кадастровой оценки земель оспаривается при значительном ее увеличении по

сравнению с предыдущими результатами государственной кадастровой оценки, при изменении удельного показателя вида разрешенного использования земельного участка, наличии нарушений при утверждении результатов государственной кадастровой оценке земель, обнаружении кадастровых ошибок.

Правовая позиция, определенная в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 [1], устанавливает только внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости с момента вступления решения суда в законную силу, которым определена рыночная стоимость земельного участка, решение же остальных спорных вопросов, возникающих за рамками данной формулировки целиком и полностью ложится на плечи правоприменителей.

Территориальные подразделения федеральных органов исполнительной власти, осуществляющие функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства не могут проводить альтернативную (рыночную) оценку земельных участков с целью определения рыночной стоимости земельных участков. Прежде всего, это связано с тем, что финансирование деятельности территориальных органов исполнительной власти осуществляется за счет федерального бюджета и направлено на строго определенные цели, при этом использование бюджетных средств на иные цели не предусмотрено.

Альтернативная оценка необходима для осуществления оспаривания результатов рыночной оценки, представленной заявителем и отстаивания своих правовых позиций при рассмотрении данных категорий дел в суде.

Таким образом, признание рыночной стоимости земельных участков по результатам оценки равной кадастровой стоимости рассматривается без возможности отражения альтернативных оценочных процедур и, безусловно, приводит к вынесению судебных решений в пользу лица, предъявившего иск.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
3. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценке (ФСО № 1)» // Российская газета. 2007. № 194.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // Российская газета. 2007. № 194.
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 2)» // БНА ФОИВ. 2007. № 36.