1. **Современные проблемы Российского кадастра.**

Создание современной кадастровой системы, содержащей сведения обо всех законно используемых земельных участках, играет важнейшую роль при решении вопросов регистрации прав на землю и перехода этих прав, планирования, налогообложения, предупреждения и решения земельных споров, развития финансового рынка, основу которого составляет использование недвижимого имущества в качестве обеспечения кредитов, решении иных задач, стоящих перед государством и административными образованиями.

Главным недостатком Российского земельного кадастра является его фрагментарность, наличие сведений в нем лишь о 10% законно используемых земельных участков, то есть сведения в Едином государственном реестре земель имеются только о земельных участках, поставленных на кадастровый учет по заявительному принципу после 2000 года. Сведения о ранее до 2000 года учтенных земельных участках не систематизированы и не внесены в Единый государственный реестр земель. В Кадастр не внесены сведения об установленных в 1991-1992 годах границах земель 153 тысяч сельских населенных пунктов России, а также сведения об охранных, санитарных и других зонах и полосах с особым режимом использования, установленных 15 и более лет назад в связи с законным строительством автодорог, объектов трубопроводного транспорта, линий электропередачи и связи. Отсутствие в Кадастре полных сведений о границах муниципальных образований, населенных пунктах, границах всех ранее образованных земельных участках и зон с особым режимом использования земель приводит к непосильным для большинства населения страны и сельскохозяйственных организаций затратам на сбор не внесенных за счет бюджета органа кадастрового учета кадастровых сведений о границах ранее образованных объектов кадастрового учета, межевание земель и проведение многочисленных согласований с заинтересованными лицами, круг которых четко не установлен Законом. Малосостоятельные граждане и сельскохозяйственные организации не находя столь значительных средств на межевание и кадастровый учет не могут добиться общественного признания своих прав и остаются в зоне риска утери прав на землю. Тем самым они не имеют возможности участвовать в экономических отношениях посредством таких механизмов как ипотечный залог, неохотно направляют средства на повышение эффективности использования земель из-за неопределенности их правового статуса. А более состоятельные граждане и организации вынуждены тратить неоправданно значительные средства на кадастровый учет и регистрацию прав на землю вместо их более эффективного использования на развитие. **Кадастр эффективен когда процесс кадастрового учета незаметен для граждан и юридических лиц, процедуры межевания и кадастрового учета просты, не дороги и не занимают много времени.** Все зависит от законодательства, поддерживающего ведение кадастра, и эффективности управления кадастровой деятельностью.

Как показала многолетняя практика имеется большое различие между принятыми рамочными законами в том числе ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», между благоприятными надеждами и ожиданиями в связи с этим депутатов, принимающих своеобразную декларацию о намерениях вместо закона прямого действия, между высказываниями о хороших намерениях просвещенных чиновников – руководителей органа кадастрового учета, и практической деятельностью кадастровых бюрократов на местах, руководствующихся вводимыми ими же удобными для себя, а не для людей ведомственными приказами, порядками и правилами, заполняющими белые пятна принятого закона не прямого действия.

**2. Определение основных понятий кадастра.**

Кадастр - это методологически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер - идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупн .

Государственный земельный кадастр - 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 этими земельными участками объектов;  
Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, 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. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.  
Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;  
Межевание земельного участка - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.  
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 природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации

.

1. **Объект кадастра.**

Объект кадастрового учета — это совокупность некоторых свойств реальных объектов и явлений и отношений между ними, характеризирующих право собственности кого-либо на земельные участки и объекты. В системе государственного земельного кадастра застроенных территорий объектами кадастрового учета (объекты учета) являются земельные участки и городские угодья.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

1. **Определение земельного кадастра.**

Государственный земельный кадастр - 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 этими земельными участками объектов.

Государственный земельный кадастр содержит сведения о:  
- земельных участках;  
- территориальных зонах;  
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;  
- землях и границах субъектов Российской Федерации;  
- землях и границах Российской Федерации.

**9. Структуризация территории города.**

**Структуризация** — это разделение территории города или иного населенного пункта на основные кадастровые учетные единицы, в качестве которых принимаются административные районы города, кварталы, секции, площади и перекрестки, улицы и отрезки улиц.

Процесс структуризации территории является основополагающим и заключается в выделении указанных элементов и их кодировании:

- округ - административное, политическое, военное, хозяйственное подразделение государственной территории.

- район представляет собой административно-территориальную единицу, границы которой установлены на основании юридических документов. Район состоит из кварталов (секций) и улиц. Каждому району присваивается номер, состоящий из двух знаков, соответствующих алфавитному списку районов;

- квартал (секция) - территориальная единица, границами которой являются красные линии застройки или границы отвода дорог (улиц). Кварталы внутри района (города) нумеруются слева - направо, сверху - вниз или по мере их формирования и описываются тремя знаками. Может быть применена другая система нумерации, однако это должно быть оговорено. Кроме этого, если трех позиций для охвата всех кварталов оказывается недостаточно, то к ним может быть добавлена буква (например, первая буква района: Центральный - Ц и так далее);

- улица - это часть территории, ограниченная красными линиями за-стройки, предназначенная для перемещения всех видов транспорта и пеше-ходного движения. Улицы состоят из отрезков улиц. Пересечение нескольких улиц образует перекресток. Улицы обозначаются в черте населенного пункта кодом в соответствии с их алфавитным списком. Код состоит из четырех знаков;

- отрезок улицы является частью улицы, ограниченной ближайшими перекрестками и красными линиями застройки. Отрезки улиц нумеруются по каждой улице двузначными числами (рис. 5.1);

- площадь (перекресток) представляет собой пересечение нескольких улиц, ограниченных линиями застройки. Код площади содержит пять знаков. Площадь, в отличие от перекрестка, имеет название;

-кадастровый участок - это часть территории с однородными показателями правового, хозяйственного, природного, экономического содержания, переданная во временное или вечное пользование, владение или аренду юридическому или физическому лицу. Кадастровые участки нумеруются в пределах квартала (секции). Код содержит три знака;

-элементарный объект (угодье) - есть составная часть кадастрового участка, отрезка улицы, площади, перекрестка, систематически используемая для конкретных хозяйственных целей, обладающая однородными естест-венноисторическими свойствами. Угодья нумеруются внутри кадастрового участка или квартала. Код содержит три знака.

**10. Кадастровая учетная единица.**

Кадастровая учетная единица — это непрерывная территория одного функционального назначения или административного подчинения, границы которой устанавливаются градостроительными документами или решением органов власти.

Основные кадастровые учетные единицы составляют два уровня иерархической структуры деления территории города. Первый уровень в иерархической структуре деления составляют границы города, второй — кадастровые кварталы.

Формирование кадастровых учетных единиц осуществляется с соблюдением определенных требований: границы кадастровой учетной единицы, отображаемые линиями на исходном материале, должны образовывать замкнутый контур; кадастровые учетные единицы (кварталы, секции, отрезки улиц и перекрестки) должны составлять один уровень структуризации; границы смежных кадастровых учетных единиц одного уровня должны иметь, как минимум, одну общую линию и не пересекаться; границы кадастровых учетных единиц не должны пересекать красные линии, изменять сложившуюся архитектурно-градостроительную планировку города, пересекать границы охранных, природных и оздоровительных зон.

Выбор района, квартала, отрезка улиц и перекрестка в качестве кадастровых учетных единиц связан с тем, что их границы устанавливаются на основе градостроительной документации, административных решений органов власти « поэтому имеют правовую защиту и юридический статус. Это обеспечивает проведение достоверного учета и контроля использования земель путем ведения баланса использования земель в каждой учетной единице.

**11. Инвентаризация земель города.**

Настоящее Временное руководство по инвентаризации земель населенных пунктов (далее - Руководство) разработано в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 года N 622 "О совершенствовании сведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации".

Руководство определяет основные требования, содержание и порядок выполнения работ при инвентаризации земель городов и поселков (далее по тексту населенные пункты).

Целью проведения инвентаризации земель населенных пунктов является создание основы для ведения Государственного земельного кадастра в городах, поселках и сельских населенных пунктах,обеспечение регистрации прав собственности, владения, пользования

(аренды) с выдачей землевладельцам (землепользователям)

соответствующих документов установленного образца, обеспечение

создания банка данных на бумажной основе и магнитных носителях, организация постоянного контроля за использованием земель в городе.

Основными задачами проведения инвентаризации земель населенных пунктов являются:

- выявление всех землепользователей (землевладельцев) с фиксацией сложившихся границ занимаемых участков;

- выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель и принятие по ним решения;

-установление границ землепользований (землевладений), границ

городской черты, вынос и закрепление их на местности.

Перед началом проведения работ по инвентаризации земель населенных пунктов исполнительные органы власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, городов совместно с соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству проводят организационные мероприятия.

Все работы по инвентаризации земель населенных пунктов технологически разбиваются на два этапа:

I этап - подготовительный;

II этап - производственный;

Исходными материалами для проведения инвентаризации земель населенных пунктов служат графические, текстовые и правовые документы на земельные участки, материалы предыдущих инвентаризаций,

топографические карты и планы масштабов 1:500 - 1:2000, каталоги координат пунктов городской (поселковой) геодезической сети.

Для проведения работ по инвентаризации земель населенных пунктов районные и городские комитеты по земельным ресурсам и землеустройству (далее райкомземы, горкомземы), выполняющие функцию заказчика, заключают договора с подрядчиком. В качестве подрядчика, как правило, привлекаются государственные организации, имеющих лицензии и обладающие опытом проведения съемочных работ в условиях города. В качестве соисполнителей работ (субподрядчиков) могутпривлекаться только предприятия и организации, имеющие лицензии на проведение соответствующих работ.

**12. Особенности проведения работ подготовительного этапа.**

**Подготовительные работы** — важный элемент в технологии работ по кадастровому картографированию и инвентаризации земель населенных пунктов. Их качественное проведение позволяет правильно оценить объем предстоящих затрат и составить реальный график выполнения работ. Просчеты в этой работе приводят к удорожанию конечной продукции и увеличению сроков на выполнение работ.  
Работы подготовительного этапа при инвентаризации земель населенных пунктов включают в себя:  
• сбор, изучение и анализ материалов, перераспределение земель, землеотводов, материалов БТИ;  
• анализ технической, методической и технологической обеспеченности работ по инвентаризации земель;  
• разбивку кварталов (кадастровое и экономическое зонирование) и составление карты — схемы топообеспеченности;   
•подготовку рабочего инвентаризационного плана;  
•написание технического отчета.  
Сбору, изучению и анализу подлежат материалы геодезических работ и топографических съемок, выполненных на территории населенного пункта; сведения генерального плана и другой градостроительной документации; правила застройки города, поселка, необходимые для проведения инвентаризации земель; материалы предыдущих инвентаризаций; документы и материалы по отводу земельных участков; сведения дежурных планов отводов и

застройки; материалы по выносу в натуру, установлению (восстановлению) и определению границ земельных участков и границ населенных пунктов; материалы обследования БТИ земельных участков индивидуальной застройки; материалы исполнительных съемок, имеющие сведения о землепользованиях (землевладениях); материалы и документы, имеющие кадастровое содержание (реестры, таблицы, графики и т. п.) в различных службах и управлениях коммунального хозяйства, благоустройства, озеленения.

На базе собранных и проанализированных материалов составляется техническое задание на проведение работ по кадастровому картографированию и инвентаризации земель населенных пунктов. В техническом задании должны быть предусмотрены порядок, сроки и технология выполнения следующих работ:   
•разбивки территории населенного пункта на кварталы;  
•проведения производственного этапа инвентаризации;  
•создания рабочего инвентаризационного плана (схемы);  
•составления землеустроительного дела квартала;  
•обследования городской геодезической сети;  
• установления городской черты.

**13. Состав и особенности выполнения работ полевого этапа.**

аботы полевого этапа инвентаризации по определению местоположения земельных участков включают:

* согласование границ земельного участка со смежными землеполь-зователями;
* обследование состояния межевых знаков, закрепляющих границы земельных участков или их восстановление (установление);
* определение координат межевых знаков;
* предварительная обработка материалов.

При инвентаризации процесс получения координат точек, определяющих местоположение земельных участков в принятой системе координат, не отличается от традиционного координирования.

Понятие "межевой знак", используемое для закрепления границ земельного участка в натуре, вводится с целью проведения инвентаризации, создания кадастра, а также для регулирования земельных отношений в целом.

Акт об установлении в натуре границ земельного участка подписывает владелец или пользователь земельного участка, смежные землепользователи и представитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству. После установления и согласования в натуре границ земельных участков, их закреплении межевыми знаками приступают к определению координат. Этот процесс включает:

* сбор сведений о наличии и состоянии близлежащих пунктов геодезичес-кой сети;
* производство линейных и угловых измерений по межевым знакам;
* плановую привязку межевых знаков к пунктам геодезической сети.
* По установленным и восстановленным межевым знакам производятся угловые и линейные измерения, выполняемые для определения координат остальных межевых знаков методом полигонометрии.

При инвентаризации предусматривается обмер границ земельного участка по периметру и привязка к пунктам геодезической сети как минимум двух межевых знаков. В случае, когда межевые знаки находятся в нарушенном или критическом состоянии, угловые и линейные измерения после восстановления межевых знаков проводятся с точностью, обеспечивающей погрешность соответственно 20" и 1:3 000.

Основными этапами кадастровой съемки являются:

* отыскание опорных пунктов и проверка их сохранности;
* выбор оптимальной конфигурации сети опорных пунктов с учетом размеров снимаемой территории;
* привязка местной сети к опорным пунктам;
* съемка ситуации.

В настоящее время философия кадастровых съемок направлена на то, чтобы децентрализовать процесс обработки материалов наблюдений.

Следовательно, информация полевых измерений накапливается на магнитном диске, обрабатывается и, при необходимости, выдаются рекомендации по выполнению дополнительных (или повторных) измерений.