Министерство образования и науки РФ

Агентство по образованию

ФГОУ СПО "Бурятский аграрный колледж им. М.Н. Ербанова"

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

на тему:

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ В СЕЛЕНГИНСКОМ РАЙОНЕ**

Выполнила: студентка 542группы Сотникова Э.Б.

Проверила: преподаватель Тыскинеева М.О.

Дата сдачи:

Оценка

г. Улан-Удэ, 2009г.

Содержание

Введение

Глава 1. Природно-климатические и экономические условия Селенгинского района

1.1 Рельеф

1.2 Климат

1.3 Гидрография

1.4 Растительность

1.5 Почвы

1.6. Характеристика земельного фонда района

1.7 Экономические условия

Глава 2. Государственный кадастр недвижимости

2.1 Цель, задачи и содержание государственного кадастра недвижимости

2.2 Ведение государственного кадастра недвижимости

Глава 3. Государственный учет земель

3.1 Понятие, задачи и содержание учета земель

3.2 Первичный и текущий учет земель

3.3 Количественный учет земель

3.4 Качественный учет

Глава 4. Государственный учет земель в Селенгинском районе

4.1 Основные итоги преобразований в районе

4.2.Земли сельскохозяйственного назначения

4.3.Земли поселений

4.4.Земли специального назначения

4.5 Земли особо охраняемых территорий и объектов

4.6 Земли лесного фонда и водного фонда

4.7 Земли запаса

Заключение

Список использованной литературы

# Введение

Основной целью развития земельной реформы как одного из приоритетных направлений государственной политики Российской Федерации на ближайший период является создание условий для повышения эффективности использования земли, увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциала земельных ресурсов - источника богатства и экономического благополучия страны, укрепления конституционных прав граждан на землю. Формирования эффективного правового и экономического механизма регулирования земельных отношений и государственного управления земельными ресурсами и другой недвижимостью, обеспечения разработки и реализации необходимого для этого комплекса взаимосвязанных правовых, организационных, финансовых, научно-технических, землеустроительных и решению земельного вопроса в России.

Земельная реформа в России на современном этапе развития заключается в преобразовании земельных отношений, сложившихся в плановой экономике, в отношении рыночного типа. Принципы и методы преобразования земельных отношений играют решающую роль.

Российская Федерация располагает огромными земельными ресурсами, которые являются основой национального богатства страны, в силу своих природных и экономических качеств представляют особый объект социально-экономических и общественно-политических отношений, что, в свою очередь, диктует необходимость создания принципиально иной системы управления этими ресурсами, отличающейся от управления другими видами материальных ресурсов.

Постоянно растет потребность в информации о земле как основе проводимых земельных преобразований, так как земля является основным источником материального благополучия в частном и общественном секторах. Такая информация является главной для принятия решений, связанных с инвестициями, формированием налоговой системы, развитием и управлением

территориями регионов. Современные администраторы на основе этой

информации решают сложные задачи и принимают обоснованные решения, направлены на охрану и рациональное использование земли, ее недр, водных и лесных ресурсов, растительного и животного мира, улучшение природных ресурсов и окружающей среды.

В соответствии с поставленными целями основной задачей государственного кадастра является получение достоверной и объективной информации об объектах учета, их местоположении и обеспечение этой информацией заинтересованных юридических лиц и граждан.

*Государственный кадастр недвижимости* - систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с настоящим ФЗ недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим ФЗ сведений.

*Земельный учет* - это государственное мероприятие по накоплению, систематизации и анализу разнообразных сведений о количестве, размещении, природном состоянии, хозяйственном положении и использовании земельных ресурсов.

# Глава 1. Природно-климатические и экономические условия Селенгинского района

# 1.1 Рельеф

На территории района преобладает горно-степной рельеф.

Западная граница Селенгинского района проходит по восточной подошве Хамар-Дабана, восточным склонам Хамбинского хребта и далее на юго - запад до границе с Монголией.

Восточная граница этого района выходит за пределы Бурятии и прослеживается в Читинской области.

Водоразделы рек Селенги, Чикоя и Хилка представляют собой расчлененное низкогорье, где выделяются хребты Боргойский (восточный его отрезок), Базальтовый, Калинный, ориентированные преимущественно с юго-запада на северо-восток. Высотные отметки колеблются от 550 до 1200 м над уровнем моря.

На межгорных впадинах особенно резки контрасты рельефа: они обусловлены громадным размахом местных относительных высот, а также различием внутренней пластики самых горных хребтов и примыкающих к их подножьям озерно-аллювиальных равнин.

Речная сеть на территории района представлена в основном рекой Селенгой и ее многочисленными притоками. В Селенгу впадают с правой стороны ее крупные притоки р. Хилок, Чикой, с левой стороны - р. Темник, Оронгой с их многочисленными крупными и мелкими притоками.

Увалы и хребты прорезаны небольшими горными речками, межувальными падями и представляют собой пологоволнистое плато с отдельными склонами.

# 1.2 Климат

Климат района резко континентальный, с большими амплитудами колебания температуры не только годовой, но также и суточной, малым количеством атмосферных осадков в течении года.

Средняя годовая температура минус 1,6єС. Максимальная температура воздуха в июле +38єС, минимальная в январе - 52єС.

Продолжительность безморозного периода 117 дней, с температурой +5єС - 155 дней, с +10єС - 116 дней.

Последние заморозки в последней декаде мая, первые в середине сентября.

Среднегодовое количество атмосферных осадков - 255 мм. Господствующие ветра северные и северо-западные.

Зима - холодная, продолжительная. Первый снежный покров в долине появляется в ноябре, и незначительная его мощность (наибольшая высота в феврале - 12 см.) не предохраняет почву от глубокого промерзания. Глубина промерзания почвы достигает до 2,5 м.

Весна - непродолжительная (апрель - май). Среднее количество осадков - 25 мм, большая часть которых выпадает в мае (20 мм), число дней с осадками до 10.

Лето - жаркое, короткое. Максимальная температура в июле +38єС, средняя +19,8єС. На лето приходится основная сумма осадков (92%). В среднем за этот сезон их выпадает 173 мм.

Осень - непродолжительная (сентябрь - октябрь), сухая с морозными ночами и теплыми, ясными тихими днями. Средняя температура воздуха в

сентябре +9,4єС, октябре +0,3єС. Число дней с осадками до 8. Среднее количество осадков за сезон 39 мм.

По количеству выпадающих осадков район относится к зоне недостаточного увлажнения. Особенно сильные ветры дуют в апреле - мае, которые вызывают эрозию на эрозионно-опасных землях.

Резкое колебание суточных и годовых температур, скудность и чрезвычайная неравномерность выпадения атмосферных осадков, сухая, холодная и ветреная весна, засушливая первая половина лета и холодная осень - основные климатические факторы, определяющие комплексное воздействие на произрастание сельскохозяйственных культур.

Из вышеизложенного следует, что организация сети ирригационных сооружений является важнейшим условием улучшения водного режима почв и, как результат этого - значительное повышение урожайности сельскохозяйственных культур и обеспечения растущего животноводства кормами.

# 1.3 Гидрография

Гидрографическая сеть района представлена озерами Гусиное, Щучье, реками Селенга, Темник, Чикой, Хилок, Загустайка, Убукунка и множество других мелких рек, речушек и озерков. Гидрологические условия характеризуются наличием подземных вод, приуроченных к мощной толще четвертичных отложений.

Гидрография района представлена рекой Селенгой с ее многочисленными протоками; долины проток в основном узкие, маленькие,

в некоторых местах заболочены и используются, в основном, как сенокосные угодия. Течение их вод медленное, вода хорошая и используется для питьевых и хозяйственных целей. По логам и понижениям имеется значительное количество мелких озер, часть которых зарастает (переходят в болото). Река Селенга используется также для местного сообщения, как транспортная артерия, для орошения земель, расположенных в ее пойме.

Основным источником водоснабжения в населенных пунктах служат шахтные колодцы глубиной от 2 до 7 метров.

# 1.4 Растительность

На территории района растительность свойственна как горному ландшафту, так и долинному, почти равнинному. Это два основных определяющихся ландшафта в растительном покрове района.

Леса распространены почти по всей территории района, но наибольшее количество их сосредоточено в северной и западной частях. Сосновые леса с бедным травяным покровом, где пятнами встречаются лесная осока и ветник приурочены ко всем второстепенным хребтам и их склонам южного направления, на гольцах господствует кедровый стланец. Березовые леса с примесью сосны и осины являются вторичными и встречаются как временные типа после лесных пожаров. Травостой этих лесов богаче и представлен веником, лесной геранью и различными видами лесных осок. Из луговой растительности широкое распространение имеют лугово-мятликовые луга приуроченные к центральной пойме реки Селенги.

Травостой их сложен мятликом луговым, клевером, осокой безжилковой, лапчаткой гусиной, хвощем и т.д. Луговомятличники используются как сенокосы и пастбища.

В пойме реки Селенги встречаются пырейные луга имеющие более богатый и высокий травостой, в котором преобладает пырей ползучий, люцерна серповидная, мятлик луговой, клевер луговой и др. Пырейники используются как сенокосы и пастбища.

На высоких террасах реки Селенги и ее проток встречаются кистеводномятликовые степи и тонконожники, используемые, в основном, как пастбища.

По району встречаются много различных кустарников: ива, дикая яблоня, боярышник, шиповник, черемуха.

Степи района имеют не сплошной характер, а как бы вкраплены в основной фон лесов, поэтому они получили название "островных степей." Основным фондом кормовых угодий района являются открытые степные пространства и луговые поймы многочисленных рек.

# 1.5 Почвы

Распределение почв по территории района тесно связано с рельефом местности.

Почвенный покров довольно однообразен. В связи с равнинностью рельефа не наблюдается большой пестроты почв. Почвообразующими породами являются горные дерново-подзолистые, горные серые лесные, черноземы малогумусовые среднемощные восточно-сибирские, подзолисто-песчаные, каштановые и темнокаштановые, пойменные дерново-луговые, лугово-болотные, солонцы луговые.

В пойме реки Селенги, в основном, распространены пойменные и лугово-болотные почвы.

Наибольшее распространение имеют пойменные дерново-луговые и дерново-подзолистые почвы, размещение которых приурочено к поймам реки Селенги и ее притоков. В агрономическом отношении из пойменных почв лучшими являются пойменно-луговые почвы тяжелосуглинистого и суглинистого мехсостава, составляющие основной фонд пахотных земель хорошего качества. Мощность гумусового горизонта колеблется от 12 - 14 см.

Дерново-подзолистые и серые лесные почвы уступают по своему плодородию пойменно-луговым почвам и входят в группу земель среднего качества. Мощность их гумусового горизонта варьирует от 14 до 17 см. Для повышения плодородия почвы этой группы требуют внесения повышенных доз органических и минеральных удобрений, проведения известкования и высокой культуры земледелия.

# 1.6. Характеристика земельного фонда района

*Селенгинский район* расположен в южной части Республики Бурятия в пределах географических координат 50є - 52є северной широты и 105є - 108є восточной долготы.

Западную часть Селенгинского района занимает Гусиноозерская впадина. В этих пределах впадина протягивается на 125 км, с северо - западной стороны впадина обрамлена хребтами Хамар - Дабан и Хамбинским. Средние высоты Хамар - Дабана в этом районе достигают 1200-1300 м над уровнем моря, а Хамбинского не превышают 900 - 1000 м.

С юго - восточной стороны впадину обрамляет невысокий хребет Моностой, средние высоты которого достигают лишь 800 - 850 м. Хамбинский хребет и особенно Хамар - Дабан довольно круто спускаются в сторону впадин и образуют ясно выраженный природный рубеж не только в рельефе, но и в размещении почв, растительности. Склоны же Моностоя, обращены к впадине, пологи и расчленены сглаженными отрогами, широкими падями и ложбинами.

Район граничит на севере с Кабанским и Иволгинским районами, на востоке - с Тарбагатайским, Мухоршибирским, Бичурским районами, на юге - с Кяхтинским районом, на западе - с Джидинским районом. Центр административного района г. Гусиноозерск.

Общая площадь, кв.км – 8269.

Численность населения, чел. -56300.

Число административных единиц:

городов районного подчинения – 1,

поселков городского типа – 2,

сельсоветов, сомонов – 15,

сельских населенных пунктов – 38.

Расстояние от районного центра до республиканского центра, км-110Максимальное расстояние от районного до центра администрации, км - 160

Обеспеченность транспортом - автомобильный, железнодорожный. Наибольшее значение в связях Селенгинского района с окружающими территориями имеют автомобильные дороги и прежде всего - автомагистраль Улан - Удэ - Кяхта.

Развитая транспортная сеть связывает Селенгинский район с основными промышленными центрами Восточной Сибири придавая ему выгодное экономическое положение и создавая предпосылки для дальнейшего развития.

*Город Гусиноозерск* находится в 110 км к юго-западу от города Улан-Удэ, столицы Республика Бурятия, расположен на Селенгинском среднегорье, в Гусиноозерской котловине, на северо - восточном берегу Гусиного озера. В северной части города протекает ручей "Загустайка".

Город возник в 1939 году в связи с разработкой Холбольджинского месторождения бурого угля. До 1953 года назывался поселком Шахты, с 1953

года - город Гусиноозерск. Добыча угля с Холбольджинского угольного разреза состовляла пятую часть всего добываемого угля в Республике. В настоящее время развитие получили такие отрасли, как Электроэнергетика, топливная промышленность, машиностроение, производство строительных материалов. Наиболее крупными промышленными предприятиями являются Гусиноозерская ГРЭС, ОАО "Керамика", ОАО "Бараты".

В настоящее время площадь города Гусиноозерска составляет 1293 га земли, из них промышленной и коммунальноскладской застройки - 350 га; под ИЖС и ЛПХ - 480 га. Почти все одноэтажные жилые дома с приусадебными участками находятся в частной собственности; под многоэтажной жилой застройкой - 264 га.

Территория, занятая кварталами многоэтажной жилой застройки различной степени физического износа, используется достаточно эффективно.

Объекты соцкультбыта размещаются в центральных кварталах города.

Связь города с центром Республики осуществляется по автомобильной дороге с асфальтовым покрытием и по железной дороге.

До ближайшей железнодорожной станции Загустай - 8 км. Связь между станцией и городом осуществляется маршрутным автобусом.

Численность населения по данным статистики составляет 26,3 тыс. человек, что составляет 56,6 % от общей численности населения Селенгинского района.

# 1.7 Экономические условия

За период экономических преобразований с 2005 года по 2008 год в аграрном секторе района хозяйствам была дана полная свобода действий в выборе организационно-правовых форм предприятий, путей реализации сельскохозяйственной продукции и каналов приобретения материально-технических ресурсов. В настоящее время в районе функционируют: 33 крестьянских хозяйств, 32 промышленных предприятий, 1 СПК, ООО - 8, ОАО - 8, ЗАО - 1, 5 колхозов, АКХ - 2, ОКХ - 1, СКХ - 1, СПК - 1. На территории района расположены: ОАО Гусиноозерская ГРЭС, ООО "Орхон - 1", ООО Техпром, Селенгинский плодопитомник, ФГУП "Востсибрыбцентр", ООО "Базальт", 24 - базы отдыха, 3 - лесничества.

В районе большое внимание уделяется производству шерсти. Производство шерсти является прибыльной отраслью.

Основными товаропроизводителями зерна в районе остаются по прежнему сельскохозяйственные предприятия. Из-за стихийного бедствия, в частности засухи в 2000 году, был получен низкий урожай зерна, валовой сбор зерна снизился на 15% по сравнению с 1999 годом, а урожайность

составила 12,5 ц/га, что ниже уровня предыдущего года на 2%.

По итогам работы за 2008 год 5 хозяйств закончили год с прибылью.

За последние годы хозяйства стали заниматься переработкой собственной производимой сельскохозяйственной продукции, в большинстве хозяйств уже установлены мельницы, работают хлебопекарни, мини-цеха по переработке молока.

Селенгинский район остается основным поставщиком шерсти, зерна, молочной продукции в Республике.

Удельный вес района в общереспубликанских основных экономических показателях по итогам 2008 года:

территория - 2,4%;

численность наличного населения на начало 2000 год 5,5%;

численность занятых в экономике - 5,0%;

продукция промышленности - 8,6%;

розничный товарооборот - 2,2%;

ввод в действие общей площади жилых домов - 6,2%.

Объем промышленной продукции составляет 992086 тыс. руб., исходя из данных видно, что Селенгинский район занимает довольно высокое место в Республике.

Так же развито сельское хозяйство. Селенгинский район по производству основных продуктов сельского хозяйства по республике занимает следующие места:

зерно - 9 (5 860 т.);

мясо - 9 (3 000 т.);

молоко - 10 (12 400 т.);

шерсти - 4 (52 т.);

яиц - 10 (1,2 млн. штук).

# Глава 2. Государственный кадастр недвижимости

# 2.1 Цель, задачи и содержание государственного кадастра недвижимости

*Государственный кадастр недвижимости является* - систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим ФЗ недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим ФЗ сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Основной целью государственного кадастра недвижимости является организационно- территориальных, экономических, социальных, правовых и экологических условий, обеспечивающих рациональное использование и охраны всех земель общего земельного фонда РФ, защиту прав собственников земли, землепользователей и землевладельцев, объективный подход к установлению платного землепользования и функционирования земли в гражданском и рыночном обороте.

*Задача государственного кадастра недвижимости* является сбор сведений о природном, хозяйственном и правовом положение земель РФ, место положения и размерах земельных участков об их качественной характеристики, о владельцах земельных участков правовом режиме землепользования, об оценки земельных участков, иных необходимых и достоверных сведеньях о земле. Предусматривается, что сведения государственного кадастра обязательно применяют при планирование использования и охраны земель, при подборе оптимальных вариантах участка для их предоставления и изъятия, при совершении сделок с землей, определение размеров платежей за землю, проведение землеустройства.

Такие сведения необходимы для местных органов власти, других государственных органов, предприятий, учреждений, а также для

граждан, чтобы иметь полную информацию о конкретных земельных участках. На его основе планируют: рациональное использование и охрану обосновывают платежи на землю, оценивают хозяйственную деятельность.

# 2.2 Ведение государственного кадастра недвижимости

1. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с настоящим Федеральным законом общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее - кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

2. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

3. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (часть в редакции, введенной в действие с 1 января 2009 года Федеральным законом от 23 июля 2008 года N 160-ФЗ, - см. предыдущую редакцию).

4. Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, созданной в установленном Правительством Российской Федерации порядке и объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях. Особенности соответствующего взаимодействия органа кадастрового учета и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, устанавливаются Правительством Российской Федерации.4.4)

5. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. При этом сведения, указанные в пунктах 8 и 9 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона, вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета, если в соответствии с частью 10 настоящей статьи иное не установлено Правительством Российской Федерации.

6. Истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

7. В случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

8. Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

9. В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения, которые носят временный характер. Такие сведения до утраты ими в установленном настоящим Федеральным законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (далее - орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений). Особенности ведения государственного кадастра недвижимости на электронных носителях в составе единой федеральной информационной системы, указанной в части 4 настоящей статьи, устанавливаются Правительством Российской Федерации.4.10)

# Глава 3. Государственный учет земель

# 3.1 Понятие, задачи и содержание учета земель

*Государственный учет земель* система подготовки, отработки и утверждения в установленном порядке сведений о количестве, качестве и мелиоративном состоянии земель. Их распределение по категориям, землепользователям и угодьям.

Учет земель по хозяйственному состоянию означает, что право пользования землей неразрывно должно унизываться с её экономическим целесообразным использованием в соответствии с наличием той или иной части земельного фонда.

Земля учитывается:

1. Как место размещения жилых построек, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства, предприятий транспорта и связи, объектов культуры и здравоохранения, спорта и отдыха и т.д. В этом виде она во всех случаях учитывается как пространственным базис и характеризуется местоположением. Поэтому для правильной организации производства следует иметь сведения о пространственном положении представленных в собственность или пользование земель;
2. По размерам территории, земельных массивов, земельных участков и отдельных угодий. В этом случае она характеризуется площадью как видов и подвидов угодий, так и отдельных территорий в, целом, чтобы разместить предприятие, необходимо иметь сведения о площади земельного участка, которые предоставляются для этих целей;

3. Как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства, что обусловливает необходимость в получении специальных сведений об использовании, количественном и качественном состоянии земель. Это относится, прежде всего, к составу и качественной характеристике сельскохозяйственных угодий.

*Земельный учет* как государственное мероприятие решает общегосударственные задачи рационального использования и охраны земельных ресурсов. В этом случае государство определяет задачи, содержание и порядок ведения земельного учета. Она устанавливает:

1. Содержание земельно-учетной информации и методы её получения.

1. Формы 22 содержание учетной и отчетной документации.
2. Сроки предоставления отчетности.
3. Органы и лица, осуществляющие земельный учет.
4. Порядок контроля за ведение земельного учета Земельный учет ведется по единой методике, что обеспечивает

сопоставимость и сводимости данных.

Условия правильной постановки земельного учета:

1. Своевременность и непрерывность его ведения;
2. Необходимость систематического учета количественных и качественных изменений в состояние земель;

3. Согласованность по времени получение и записей соответствующих учетных сведений ясность и доступность данных земельного участка;

4. Сопоставимость земельно-учетной и земельно-кадастровой документации.

# 3.2 Первичный и текущий учет земель

В зависимости от задач, содержание, специфики работ, требований и принципов земельный учет, как и в целом, получение кадастровой информации, подразделяются на первичный (основной) и текущий (последующий), которые тесно взаимосвязаны между собой и предоставляют определенную систему единого процесса земельного учета.

*Первичный земельный учет включает:*

1. Получение, отработку, систематизацию и анализ всех имеющихся по учитываемой территории планово-картографических материалов;
2. Проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и планово-картографических материалов;
3. Определение количественного и качественного состояния, распределение и использования земель всей учитываемой территории;
4. Изготовление специальных земельно-учетных электронно-плановых материалов с отражением конкретного состояния;
5. Внесение первичных данных в земельно-учетные текстовые документации;

6. Определение состава и распределения земельного фонда но наблюдением земель, землевладельцам и землепользователем, угодьям и их качественному состоянию, по административным единицам и отраслям народного хозяйства.

*В задачи первичного учета входят:*

1. Выявление и запись сведений о происшедших изменениях, распределении, количестве и качестве земель;
2. Нахождение ошибок, допущенных при первичном учете, и внесение соответствующих поправок:

3. Определение правомерности и узаконности происшедших изменений.

Отличием содержания текущего учета является то, что при этом используется, материалы основного учета и измеряются территории, где произошли изменения в состоянии и использование земель.

*Между первичным и текущем учетом существует связь, которая выражается в том, что первичный создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия, а второй (текущий), обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности.*

# 3.3 Количественный учет земель

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий. Важным является то, что учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на доброкачественных планово-картографических данных, выявленных электронно-картографических материалах и текущих данных, выявленных электронно-графическим способом и в соответствии с действующей классификацией земель. Наиболее детальному учету подлежат земли с различной формой собственности, сельскохозяйственные и лесохозяйственные угодья.

Все земли земельного фонда подразделяются на типы, виды и подвиды угодий.

# 3.4 Качественный учет

Важнейшей и сложной проблемой при учете земель является определение и фиксация качества земли как природного ресурса и как средства производства, что обусловливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах. Все земли характеризуются прежде всего по почвам, которые наиболее полно выражают сущность земли. Почвы различаются в первую очередь по происхождению и развитию.

Поэтому при учете земель применяется определенная группировка почв и классификация земель.

Почва представляет собой верхний рыхлый слой земной суши, сформированный под влиянием различных факторов почвообразования.

Ввиду многообразия почвенных разновидностей для характеристики качества земель при учете почвы объединяют в группы, характерные для почвенного покрова каждой природно-экономической зоны. Всего насчитывается 350 групп почв.

В зависимости от свойств почв группы подразделяются на подгруппы:

по механическому составу на 6 подгрупп (глинистые и тяжелосуглинистые, суглинистые, легкосуглинистые, супесчаные и песчаные);

по степени каменистости на 4 подгруппы (малокаменистые, умеренно каменистые, многокаменистые и очень каменистые);

по уклонам местности на 4 подгруппы (пологих склонов от 5° до 8-10°; покато-крутых склонов от 10° до 12-15°);

по подверженности эрозии и дефляции, по заболоченности, по засоленности, по солонцеватости на 3 подгруппы (слабо, средне, сильно).

Качество земли как средства производства определяется не только почвами, но и другими природными факторами (климат, рельеф и т.д.), а также хозяйственной деятельностью человека. Поэтому при учете качества земель дается производственно-генетическая классификация земель, свидетельствующая об изменяемости самих земель, их развитии во времени и пространстве, а в составе земельного фонда выделяются специальные категории, зональные типы, классы, подклассы и виды земель.

# Глава 4. Государственный учет земель в Селенгинском районе

# 4.1 Основные итоги преобразований в районе

Распределение земель Селенгинского района по категориям, 2002-2009 гг., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование категорий земель | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 365287 | 365287 |
| 2 | Земли поселений | 5003 | 5003 |
| 3 | Земли специального назначения | **18866** | **19021** |
| 4 | Земли особоохраняемых территорий и объектов | 10931 | 10931 |
| 5 | Земли лесного фонда | 370385 | 370385 |
| 6 | Земли водного фонда | 26181 | 26181 |
| 7 | Земли запаса | **30266** | **30111** |
| 8 | **Итого земель** | **826949** | **826949** |

*Категория земель* - это группа классов одного производственного значения, в основу объединения, которых положена естественная значимость функционирования земли в сельскохозяйственном производстве. Отнесение земельного участка к той или иной категории земель может совпадать или не совпадать с фактическим её использованием.

Коренных изменений по категориям земель на территории Селенгинского района Республики Бурятия не происходит, хотя и вступил в силу Республиканский закон, регулирующий порядок перевода из одной категории в другую, практика реализации данного закона очень низка.

На территории Селенгинского района наблюдается возвращение граждан к введению крестьянско-фермерского хозяйства и ведению личного подсобного хозяйствования. Многие граждане, ранее ведущие крестьянско-фермерское хозяйствование, но в настоящее время ликвидированные, вновь создают крестьянско-фермерского хозяйства на базе прежних участков, на все это очень сильно повлияло предоставление кредитов для жителей сельской местности.

Общая площадь земель осталась прежней и составляет 826949 га, но внутри категорий произошли изменения: с земель запаса 155 га отошли к землям специального назначения.

# 4.2.Земли сельскохозяйственного назначения

Распределение земель Селенгинского района по сельскохозяйственным угодьям 2002-2009 гг., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование угодий | 2002 г. | 2009г. |
| 1 | Пашня | 48121 | 48121 |
| 2 | Залежь | 2203 | 2203 |
| 3 | Многолетние насаждения | 1776 | 1776 |
| 4 | Сенокос | 22870 | 22870 |
| 5 | Пастбище | 138045 | 138045 |
| 6 | **Итого угодий**:  | **365287** | **365287** |

*К землям* *сельскохозяйственного назначения* относятся земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. В современных условиях такие земли предоставляются в постоянное пользование, в срочное пользование, в собственность и пожизненно наследуемое владение.

Общая площадь земель составляет 365287га, она не изменилась за 7 лет.

Сведения о состоянии мелиоративных земель (осушение) 2002-2009гг., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование мелиорируемых угодий | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Пашня | **-** | **-** |
| 2 | Залежь | **-** | **-** |
| 3 | Многолетние насаждения | **-** | **-** |
| 4 | Кормовые угодья | 1421 | 1421 |
| 5 | **Итого** | **1421** | **1421** |

Орошаемые земли имеются на площади 1421 га, требуются улучшение земель технического уровня осушительных систем. Сравнивая данные 2002 года и данные 2009 года, изменений не наблюдалось, осушались только кормовые угодья.

Оценка состояния осушаемых земель - удовлетворительное.

Сведения о состоянии мелиоративных земель (орошение) 2002-2009 гг., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование мелиорируемых угодий | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Пашня | 3201 | 3342 |
| 2 | Залежь | - | - |
| 3 | Многолетние насаждения | 966 | 966 |
| 4 | Кормовые угодья | 13433 | 14015 |
| 5 | **Итого** | **17600** | **18323** |

В 2002 году общая площадь орошаемых земель составляло 17600 га, на сегодня в районе имеются 18323 га. За 7 лет общая площадь осушаемых земель увеличилась на 723 га из них: пашня увеличилась на 141 га и кормовые угодья-582 га. Оценка состояния орошаемых земель удовлетворительное, частично хорошее.

На территории находятся 6 совхозов, 4 колхоза, 4 подсобных сельскохозяйственных предприятий, 43 крестьянско-фермерских хозяйства.

# 4.3.Земли поселений

Землями поселений признаются земли, предоставленные для размещения городов, поселков и сельских поселений. Земли городов, поселков и сельских поселений отделяются от земельных категорий чертой, которая служит внешней границей поселений.

На территории Селенгинского района находится 36 населенных пунктов различного типа.

В их числе:

1. г. Гусиноозерск-1415 га;
2. п. Гусиное Озеро-358 га;
3. п. Селендума-603 га;
4. п. Заозерный-58 га;
5. 32 сельских поселений-2599 га.

Итого общая площадь поселений - 50033 га.

Общее количество земельных участков на территории населенных пунктов на 1 января 2009 года составляет 9862 единицы. Площадь под земельными участками распределена следующим образом:

1. 2724 га занимает сельскохозяйственные угодья;
2. 23 га под лесными площадями;
3. 1058 га занимают земли застроенных территорий;
4. 707 га под дорогами;
5. 163 га нарушенные земли;
6. 358 га прочих земель

Наибольший удельный вес в распределении земель в населенных пунктах занимают земли, их доля составляет 54 % от всех земель, 21 % занимают земли занятые застроенными территориями.

Сейчас рассмотрим данные за 2002 год.

Общее количество земельных участков на территории населенных пунктов составляет 9821 га. Площадь под земельными участками распределена:

1. 2721 га занимает сельскохозяйственные угодья;
2. 16 га под лесными площадями;
3. 1056 га занимают земли застроенных территорий;
4. 707 га под дорогами;
5. 168 га нарушенные земли;
6. 358 га прочих земель

Сравнивая данные 2002 года и 2009 года, наблюдаем повышение общего количества земельных участков на территории населенных пунктов на 41 га.

Также увеличилось: земли, занимающие сельскохозяйственные угодья, на 3 га; земли под лесными площадями-7 га; земли под застроенными территориями-2 га.

Изменений не наблюдается в землях под дорогами и в прочих землях, а площадь нарушенных земель уменьшилась на 5 га.

В 2006 год общая площадь земельных участков не изменилась, зато заметно уменьшились некоторые из сельскохозяйственных угодий всего 1986га; в том числе пашни 439га; сенокосы 394га; пастбища 1064га; залежь и многолетние насаждения без изменений.

# 4.4.Земли специального назначения

*Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасностями и землями иного специального назначения* признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организации и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права, которые возникли из участков земельных отношений по основаниям предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Распределение земель специального назначения 2002-2009 г.г., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование назначения | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Земли промышленности | 3198 | 3653 |
| 2 | Земли транспорта | 2064 | 2219 |
| 2.1. | Железнодорожного | 942 | 1097 |
| 2.2 | Автомобильного | 1122 | 1122 |
| 3 | Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики | 15 | 15 |
| 4 | Земли обороны | 13589 | 13134 |

Итого общая площадь земель специального назначения за 2002 год составляло 18866 га, а за 2009 год-19021 га, это говорит о том, что площадь увеличилась на 155 га из них: земли промышленности увеличились на 455 га, а также земли транспорта-155 га, в свою очередь земли обороны сократились на 455 га.

# 4.5 Земли особо охраняемых территорий и объектов

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов за 2002-2009 г.г., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование категории | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Лесные земли | 8283 | 8283 |
| 1.1. | Земли, покрытые лесами | 8283 | 8281 |
| 1.2. | Земли, не покрытые лесами | - | 2 |
| 2 | Под водой | 170 | 170 |
| 3 | Земли застройки | 2 | 2 |
| 4 | Прочие земли | 2476 | 2476 |
| 4.1. | Овраги | 1902 | - |
| 4.2. | Земельные участки, покрытыетундровой растительностью | - | 1902 |
| 4.3. | Другие земли | 574 | 574 |
| 5 | Итого:  | **10931** | **10931** |

*К* *землям особо охраняемых территорий* относятся земли, которые имеют особое природоохранное, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которое в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования в обороте и для которых установлен особый правовой режим.

Общая площадь составляла и составляет на сегодняшний день 10931 га. Лесные земли занимали в 2002 году 8283 га, все 8283 га занимали земли, покрытые лесами, в 2009 году под лесными землями площадь не поменялась, но из земель, покрытыми лесами перешло 2 га к землям, не покрытыми лесами.

В землях, под водой изменений не произошло, составляет 170 га. К землям застройки относится всего 2 га.

Прочие земли, в общем, составляют 2476 га, в них входили в 2002 году - овраги, которые занимали 1902 га и другие земли - 574 га. А в 2009 году площадь прочих земель не изменилась, но овраги перешли к землям, с тундровой растительностью, не вошедшие в другие угодья, в свою очередь, другие угодья сохранили свою площадь.

# 4.6 Земли лесного фонда и водного фонда

Распределение земель лесного фонда Селенгинского района 2002-2009 г.г., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование категории | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 6302 | 6302 |
| 1.1. | Пашня | 103 | 103 |
| 1.2. | Залежь | 344 | 344 |
| 1.3. | Многолетние насаждения | - | - |
| 1.4. | Сенокосы | 319 | 319 |
| 1.5. | Пастбища | 5536 | 5536 |
| 2 | Лесные земли | 343241 | 343241 |
| 2.1. | Земли, покрытые лесами | 317980 | 317980 |
| 2.2. | Земли, не покрытые лесами | 25261 | 25261 |
| 3 | Под водой | 789 | 789 |
| 4 | Под дорогами | 713 | 713 |
| 5 | Болота | 419 | 419 |
| 6 | Прочие земли | 18921 | 18921 |
| 7 | Итого:  | **370385** | **370385** |

*К землям лесного фонда* относятся лесные земли и предназначенные для ведения лесного хозяйства, нелесные земли.

На 2002 год и на 2009 год общая площадь составила 370385 га. Сельскохозяйственные угодья занимали 6307 га, из них: пашня-103 га; залежь-344 га; сенокосы-319 га; пастбища-5536 га, изменений не произошло.

Земли, покрытые лесами составляли 317980 га, земли, не покрытые лесами-25261 га, общая площадь-343241 га. Изменений также не наблюдается. В землях, под водой общая площадь составляет 789 га. Под дорогами-713 га, все 713 га занимали и занимают дороги, покрытые грунтом, 419 га относится к болотам до сегодняшнего дня. Прочие земли составляют 18921 га, за 7 лет нет изменений.

*К землям водного фонда* относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов. Общая площадь земель водного фонда не изменилась, она составляет 26181 га.

# 4.7 Земли запаса

Распределение земель запаса. Селенгинского района 2002-2009 г.г., га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование категории | 2002 г. | 2009 г. |
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 12831 | 12831 |
| 1.1. | Пашня | 2773 | 2773 |
| 1.2. | Залежь | 911 | 911 |
| 1.3. | Сенокосы | 1761 | 1761 |
| 1.4. | Пастбища | 7386 | 7386 |
| 2 | Лесные земли | 6834 | 6834 |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 3107 | 3107 |
| 4 | Земли застройки | 436 | 436 |
| 5 | Под водой | 605 | 605 |
| 6 | Под дорогами | 313 | 313 |
| 7 | Болота | 169 | 169 |
| 8 | Нарушенные земли | 12 | 12 |
| 9 | Прочие земли  | 5804 | 5804 |
| 9.1. | Полигоны отходов, свалки | 297 | 297 |
| 9.2. | Пески | 26 | 26 |
| 9.3. | Овраги | 38 | 38 |
| 9.4. | Другие земли | 5443 | 5443 |
| 10 | Итого:  | **30111** | **30111** |

*К землям запаса* относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставлены гражданам и юридическим лицам, за исключение земель фонда перераспределения земель.

Рассматривая выше приведенную таблицу, можно сделать вывод, что за 7 лет изменений не произошло.

Общая площадь составляет 30111 га. Сельскохозяйственные угодья занимают 12831 га, из них: пашня-2773 га, залежь-917 га, сенокос-1761 га, пастбище-7386 га. Лесные земли занимают 6834 га, а лесные насаждения, не входящие в лесной фонд-3107 га. Также нет изменений в землях под дорогами, которые занимают 313 га. Прочие земли составляют на сегодняшний день 5804 га, из них: полигоны отходов, свалки занимают 297 га; пески-26 га; овраги-38 га и другие земли-5443 га.

# Заключение

*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 настоящим ФЗ сведений о недвижимом имуществе.

В зависимости от задач, содержание, специфики работ, требований и принципов земельный учет, как и в целом, получение кадастровой информации, подразделяются на первичный (основной) и текущий (последующий), которые тесно взаимосвязаны между собой и предоставляют определенную систему единого процесса земельного учета.Между первичным и текущем учетом существует связь, которая выражается в том, что первичный создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия, а второй (текущий), обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности.

В результате выполнения курсовой работы на тему: "Государственный учет земель Селенгинского района Р. Б." могу сказать, что общая площадь района составляет 826949 га.

В курсовой работе сравниваются данные 2002 года и данные 2009 года, делая вывод, хочу отметить, значительных изменений в части перевода из одной категории в другую на территории Селенгинского района не произошло.

# Список использованной литературы

1. "Земельный кадастр" учебник для вузов г. Москва "Приор" 2001г.А.С. Чешев; И.П. Фесенко.
2. "Земельное право и учет земель" г. Москва "Колос" 1970 г. И.В. Дегтярев; Л.И. Осипов.
3. "Земельный кадастр" г. Москва "Колос" 2002г.А. А. Варламов.
4. "Землеустройство с основами геодезии" г. Москва 2002 г.Н. Н. Дубенок; А.С. Шуляк.
5. "Комментарии к земельному кодексу Российской Федерации" Москва 2001 Чубуков Г.В., Тихомиров М.Ю.
6. Справочное пособие Федеральная служба земельного кадастра России "Организация Кадастрового Учета Земель в России" Москва 2002 г.
7. "Земельное право и земельный кадастр". Москва 1996 г. "Колос" Улюкаев В.Х., Варламов А.А.
8. "Земельный кадастр" Москва "Колос" 1997 г. Дектяров И.В.