1. **Теоретическая часть.**

**Тема: «Основные организации, выполняющие**

**кадастровые работы»**

**1. Сущность кадастровых работ.**

**Кадастровые работы** – это один из этапов процедуры по образованию (или уточнению границ) земельного участка, а точнее – это работы по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости. Кадастровые работы представляют собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований,

определению их местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Кадастровые работы выполняются в отношении объекта недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными законом.

Процесс выполнения кадастровых работ называется кадастровой деятельностью.

Кадастровые работы необходимы для описания объекта недвижимости в качестве объекта права. Тем самым, выполняя кадастровые работы, создаются объекты недвижимости в качестве объекта гражданских прав.

На современном этапе развития экономики кадастровые работы служат основным механизмом образования новых земельных участков. Без проведения кадастровых работ невозможно предоставление и изъятие земельных участков.

Профессиональный подход к кадастровым работам позволяет в кратчайшие сроки осуществить предоставление земельных участков под строительство и тем самым повысить экономические показатели реализуемых инвестиционных проектов.

Для выполнения кадастровых работ необходима компетентность, как в технических, так и в юридических вопросах, поэтому особо важным является привлечение к выполнению кадастровых работ высокопрофессиональных специалистов.

Результатом кадастровых работ служит межевой план, который является основанием для постановки земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав на них.

 Юридическое оформление прав на земельный участок включает в себя:

• получение кадастрового паспорта на земельный участок в ФГУ "Земельная кадастровая палата";

• регистрация права на земельный участок в УФРС.

**2. Основные этапы кадастровых работ.**

1. ***Подготовительные работы*** (сбор информации о земельном участке). На этом этапе собирается большой массив документов, в том числе:

• выписки из кадастра объектов недвижимости;

• кадастровый план соответствующей территории;

• каталоги (списки) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС);

• сведения, содержащиеся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

• картографические материалы;

• материалы дистанционного зондирования и материалы инвентаризации земель;

• сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций (линий электропередач, газопроводов, водопроводов и т.п.).

2. ***Полевые работы***(определение участка на местности):

• изучение и определение фактической ситуации в месте нахождения земельного участка;

• составление предварительной схемы расположения земельного участка;

• уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;

• согласование местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами;

• определение местоположения границ земельного участка с использованием инструментальных или картометрических методов – непосредственно геодезическая съемка границ земельного участка;

• определение местоположения границ объектов недвижимости, находящихся на земельном участке.

*3.* ***Камеральные работы*** (подготовка необходимых документов):

• вычисление площади земельного участка целиком и его отдельных частей, ограниченных в использовании (охранными зонами ЛЭП, газопровода, водоохранными зонами, сервитутами и т.п.);

• отражение границ частей земельного участка, ограниченных в использовании или обремененных сервитутами в межевом плане;

• изготовление межевого плана земельного участка.

Процедуру по *образованию (или уточнению границ) земельного участка* можно разделить на несколько основных этапов:

1. Проведение кадастровых работ:

• горизонтальная тахеометрическая съемка земельного участка;

• формирование межевого плана.

2. Осуществление государственного кадастрового учета (осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии):

• получение кадастрового паспорта земельного участка.

3. Регистрация права собственности или иных вещных прав, договоров аренды на вновь образованные земельные участки (также осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии):

• получение свидетельства о государственной регистрации права.

**Порядок выполнения кадастровых работ.**

Более подробно комплекс проведения кадастровых работ состоит из следующих этапов:

**1. Оформление заявки:**

• оставить заявку на выполнение кадастровых работ;

• заключить соответствующий договор;

• предоставить ряд документов для формирования межевого плана.

**2. Проведение съемки земельного участка.**

По приезду группы геодезистов для проведения съемки приветствуется присутствие соседей-смежников земельного участка, но не является обязательным.

**3. Передача** послесъемки земельного участка геодезистами данных съемки и предоставленных документов кадастровому инженеру для дальнейшей обработки и рассмотрения. После этого кадастровый инженер внимательно изучает предоставленные материалы и в течение 1 месяца (при своевременном предоставлении всех необходимых документов и данных), формирует пакет документов для постановки земельного участка на Государственный кадастровый учет.

**3. Основные организации, выполняющие кадастровые работы.**

 В России определена многоуровневая структура градостроительного кадастра, которая состоит из следующих уровней:

 • Российская Федерация;

 • субъекты РФ;

 • административно-территориальные образования;

 • городские и другие поселения.

Ведение каждого Градостроительного кадастра осуществляется кадастровой службой органа архитектуры и градостроительства.

Функции органов архитектуры и градостроительства:

• руководят работой служб ГК:

• организуют разработку ведения и контроль ГК;

• определяют приоритеты формирования ГК и очередность работ;

• внедряют в практику кадастровых служб единые правовые, нормативно-методические и программно-технологические основы ведения ГК;

• участвуют в подготовке и предоставлении ежегодного аналитического доклада органам исполнительной власти по вопросам состояния ГК.

**Служба ГК на уровне субъекта РФ.**

Служба ГК создается как структурная единица в составе органа архитектуры и градостроительства или как самостоятельное юридическое лицо при нем. Орган архитектуры и градостроительства определяет структуру, штатное расписание, юридический адрес, целесообразность, открытие лицевого счета службы ГК, согласовывает эти решения с соответствующим органом исполнительной власти.

В зависимости от конкретных масштабов градостроительных изменений, объемов проектно-изыскательских работ, активности процессов правового оборота недвижимости структура служб ГК модифицируется на основании решения органа архитектуры и градостроительства. При этом состав и направление деятельности отделов меняются как в части совмещения функций, так и в появлении новых.

Кадастровая служба осуществляет:

• регулярное получение информации, заносимой в ГК;

• первичную обработку данных и занесение их в кадастр;

• обслуживание программных и технических средств, ведущих ГК;

• обмен информации с другими ГК;

• обслуживание систем хранения и архивирования информации;

• защиту информации от несанкционированного доступа;

• формирование кадастровых документов и выдачу их по заявке органа архитектуры и градостроительства;

• формирование кадастровых справок по запросам пользователей;

• обеспечение непосредственного санкционированного доступа к кадастровым системам отдельных пользователей;

• адаптацию и дополнение общих методических и нормативных положений ГК применительно к особенностям действия ГК;

• развитие и совершенствование ГК территориального объекта;

• ведение банка градостроительных данных, материалов, образованных вместе с ГК, информационную базу градостроительной деятельности.

• первичное рассмотрение заявок владельцев, пользователей, распорядителей земельных участков, строений, а также участков и узлов инженерных и транспортных коммуникаций;

• составление заключений и передачу их в органы архитектуры муниципального образования;

• регистрация заявок владельцев, пользователей, распорядителей.

**Служба ГК на уровне муниципального образования.**

 Службы ГК на муниципальном уровне (города, района) ориентированы на обслуживание конкретной территории и образуют в РФ систему кадастровых служб, ведущих Государственный градостроительный кадастр. Количество и состав кадастровых служб в рамках территории определяется её размером, численностью населения, количеством и структурой городов, поселков и иных поселений, уровнем их развития. Службы создаются:

• для республики, края, области, национального округа;

• для административного района.

В задачи создания служб ГК входит:

• разработка нормативно-правовой основы, регулирующей условия их формирования и функционирования, включая взаимодействие с подразделениями органов архитектуры и градостроительства;

• установление предмета и порядка взаимодействия кадастровых служб разного уровня на базе согласованных разграничений, функций;

• материальное оснащение и штатное укомплектование служб ГК;

• формирование программно-технических комплектов и информационно-коммуникационных систем;

• подготовка кадров.

**Организационная структура землеустроительного предприятия.**

Землеустроительное предприятие, осуществляющее производство работ по переоформлению и регистрации прав на земельные участки, сталкивается с задачами, правильное решение которых в первую очередь зависит от выбора рациональной организационно-производственной структуры. К ним можно отнести:

 - широкий спектр работ (геодезических, картографических, землеустроительных), входящих в проект, определяет потребность в привлечении специалистов разных направлений, формирование из них единой команды проекта за счет установления схемы взаимодействий;

 - своевременность осуществления проекта, диктует необходимость параллельного выполнения нескольких видов работ, что определяет потребность в оперативном маневрировании трудовыми ресурсами;

 - четкое разграничение полномочий в области управления проектом, с одной стороны, возлагающее решение конкретных производственных задач на специалистов данного направления, а с другой стороны, координирующее деятельность предприятие на конечной цели проекта.

Организационно-производственная структура современного предприятия сочетает в себе элементы как функциональной, так и матричной системы. Принципиальная схема организационно-производственной структуры землеустроительного предприятия представлена на рисунке 1.

###### Рис.1. Организационно-производственная структура землеустроительного предприятия.

функциональная связь

матричная связь

Отдел землеустройства

Главный специалист

Отдел фотограмметрии

Отдел геодезии

Отдел технического обеспечения

Отдел картографии

Заместитель главного инженера

Главный инженер

Генеральный директор

Главным руководителем фирмы является генеральный директор, в компетенции которого находится решение наиболее общих (стратегических) вопросов, таких как: заключение контрактов на производство работ, утверждение и разработка элементов штатного расписания, привлечение к работе руководителей высшего звена управления, решение прочих задач, касающихся развития производства и определения специализации производства в конкретных условиях рынка. Генеральный директор является высшим звеном централизованного управления производством.

Решение общих производственных задач находится в компетенции главного инженера предприятия, который, напрямую подчиняясь генеральному директору, решает следующие задачи:

- определение потребности и обеспечение производства необходимыми, в том числе трудовыми ресурсами;

- руководство и контроль работ, через подчиненных ему руководителей производственных подразделений;

- разработка штатного расписания, контроль использования трудовых ресурсов на основе календарных отчетов руководителей производственных подразделений.

Главный инженер является элементом функциональной структуры, занимая позицию линейного руководителя производством. Именно он принимает решение о передаче работ над проектом тому или иному подразделению фирмы, найме или сокращении исполнителей по представительству руководителя подразделения. Примечательным является то, что в большинстве случаев главный инженер берет на себя руководство, так называемым, техническим отделом предприятия, главной задачей которого является обеспечение производственного процесса средствами производства (компьютеры, геодезические приборы и др.) и их эксплуатация (наладка, текущий ремонт), разработка программного обеспечения, создание локальных сетей предприятия, обучение персонала методам работы на используемой технике и прочие вспомогательные функции.

Элементами матричной структуры являются должности главного специалиста и заместителя главного инженера. Необходимость появления данных элементов в структуре предприятия обусловлена нерациональностью сосредоточения руководства производственным процессом в руках одного человека – главного инженера, в виду того, что проблемы взаимодействия различных подразделений предприятия отличаются сложностью и требуют оперативного решения.

В связи с этим, зачастую, заместитель главного инженера берет на себя руководство технической частью землеустроительного проекта, которая заключается в производстве конкретной продукции определенного содержания, качества и количества. Он же отслеживает соответствие требованиям материалов, являющихся конечным результатом деятельности конкретного подразделения над проектом и исходными данными для подразделения, выполняющего следующий вид работ. При производстве землеустроительных и земельно-кадастровых работ основная часть технической работы: изготовление чертежей, планов, обзорных карт, составление экспликаций, описаний границ, ложится на картографический отдел, который в виду этого напрямую подчиняется заместителю главного инженера. Остальные подразделения, не подчиняясь ему напрямую, согласовывают тем или иным образом свою деятельность с ним.

Главный специалист фирмы разрабатывает общие задачи в рамках конкретного проекта и способы их решения, определяя тем самым методологию производственного процесса. Работы по переоформлению и регистрации прав на земельные участки являются по существу в рамках предприятия землеустроительным проектом. В виду этого, должность главного специалиста, в большинстве случаев, занимает руководитель землеустроительного отдела. Именно он определяет требования к составу, виду, качеству продукции, производимой различными подразделениями фирмы.

Не являясь напрямую руководителями всех производственных подразделений, заместитель главного инженера и главный специалист, осуществляют свои властные полномочия через главного инженера предприятия, обеспечивая тем самым, согласованность деятельности всех производственных подразделений. Связка этих трех руководителей, являющихся элементами различных производственных структур, может образовывать и третий вид организационно-производственной структуры предприятия. В случае наступления непредвиденных обстоятельств, срывающих выполнение проекта, и требующих оперативного принятия управленческих решений, главный инженер может делегировать ряд своих полномочий заместителю и главному специалисту и образовать тем самым, так называемую, структуру проектного управления. Являясь руководителями основных производственных подразделений и имея в своих руках всю полноту власти, согласованными действиями они выводят деятельность по осуществлению проекта вновь на оптимальный уровень. При смене специализации предприятия претерпевает изменения и состав руководителей, так при топографо-картографической ориентации производства должность главного специалиста может быть отведена руководителю картографического отдела, заместителя главного инженера – отдела геодезических изысканий.

Крупное землеустроительное предприятие осуществляет, как правило, деятельность над несколькими проектами одновременно. Исходя из этого, некоторую особенность, по сравнению с другими отделами, имеет землеустроительный. В его состав включается несколько ведущих специалистов. Подчиняясь напрямую руководителю землеустроительного отдела (главному специалисту), они координируют и контролируют работы над конкретными проектами. Кроме того, для выполнения технических работ (изготовление землеустроительных дел, проектов землеустройства и прочей землеустроительной документации) в отделе имеются техники и инженеры и низших категорий.

Таким образом, современное землеустроительное предприятие сочетает в себе элементы функциональной и матричной организационно-производственных структур, что позволяет при заданном уровне централизации оперативно решать производственные задачи, сложность и многообразие которых определяется конкретным проектом.

**Состав и структура землеустроительных и земельно-кадастровых работ, выполняемых кадастровыми организациями.**

Основной целью, преследуемой заказчиком работ является проведение территориального землеустройства соответственно участков, находящихся в собственности предприятия. Подтверждением права на конкретный земельный участок является свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним установленного образца, которое выдается органами министерства юстиции по результатам государственной регистрации прав.

Правоустанавливающими документами являются постановления органов местного самоуправления и договора купли/продажи, аренды земельных участков. Подготовкой постановлений занимаются комитеты по управлению муниципальным имуществом, для чего необходимо обращение в эти органы с заявкой с приложением кадастровых планов земельных участков.

Кадастровые планы земельных участков (КПЗУ) изготавливаются федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» ФГУ ЗКП и выдаются Территориальными отделами Управления Роснедвижимости, после проведения процедуры государственного кадастрового учета земельных участков. Для осуществления данного мероприятия заинтересованное лицо обращается в отделение Роснедвижимости с заявкой о проведении учета земельного участка. Обязательными приложениями к заявке являются правоустанавливающие документы и документы о межевании земельного участка. На основании этих документов вносятся соответствующие записи о характеристиках земельного участка и правах на него в Единый государственный реестр земель.

Документы о межевании (описание земельных участков) представляют собой документы, максимально приближенные к формам ЕГРЗ и содержащие информацию о земельном участке: общие сведения, включающие местоположение, целевое назначение, разрешенное использование, площадь и точность ее определения; план (чертеж) границ земельного участка; описание границ земельного участка; описание (кроки) межевых знаков, закрепляющих границы.

Описание земельных участков изготавливается на основе землеустроительного дела по установлению или восстановлению границ земельного участка, формирование которого осуществляется на основе проведения работ по межеванию земельных участков или на основе утвержденной инвентаризации земель предприятия.

*Межевание* *земельных участков* включает определение границ земельного участка на местности, согласование границ со смежными землепользователями, определение координат межевых знаков, изготовление планов (чертежей) границ земельного участка.

*Инвентаризация земель* включает в себя работы по изучению фактического состояния земельного фонда заказчика: изучение комплекта правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, определения фактических площадей земельных участков, их целевого назначения и разрешенного использования; проектирование границ земельных участков; изготовление инвентаризационных планов; согласование и утверждение документов инвентаризации, которые могут являться основой для государственной регистрации земельных участков .

Проведению работ по межеванию земельных участков предшествует получение сведений государственного земельного кадастра о землеустраиваемом участке, а так же о смежных земельных участках, содержащих информацию о границах участков, их площадях, целевом назначении и разрешенном использовании. Для получения данных сведений необходимо обращение в Территориальный отдел Управления по месту расположения участков с заявлениями установленного образца. В Территориальных отделах необходимо получение информации с дежурных кадастровых карт о кадастровом делении территории, а так же исходного картографического материала.

Изготовление инвентаризационных планов, обзорных карт технического проекта землеустройства, планов (чертежей) границ земельных участков, подготовка исходного картографического материала осуществляются в ходе выполнения картографических и картосоставительских работ.

Основой для проведения картографических и землеустроительных работ являются геодезические изыскания, которые включают в себя создание опорной межевой сети (ОМС) на территорию объекта и горизонтальную съемку данной территории. Данные работы осуществляются на основании соответствующих проектов. Исходными данными для проведения геодезических работ являются выписки координат пунктов государственной геодезической сети, существующей опорной межевой сети и кроки соответствующих пунктов, полученные в комитетах по земельным ресурсам и землеустройству, органах Федеральной службы геодезии и картографии.

Каждый этап работ подлежит согласованию с заказчиком, его завершение происходит после утверждения материалов заказчиком. Все материалы: технические отчеты о создании ОМС, горизонтальной съемке, землеустроительные дела по инвентаризации, межеванию изготавливаются в двух экземплярах для предоставления заказчику первого и сдаче второго соответствующим органам: Роснедвижимости, ФГУ ЗКП, комитетам управления муниципальным имуществом (КУМИ), регистрационным палатам

Таким образом, проекты Территориального землеустройства, а также подготовка документов для постановки на Государственный кадастровый учет на земельные участки сельскохозяйственных предприятий включает в себя следующие этапы и виды работ – рисунок 2.

**Рис. 2. Структура работ проекта по переоформлению и регистрации**

**прав на земельные участки**.

* установление границ земельных участков на местности;
* согласование границ со смежными землепользователями;
* изготовление планов границ земельных участков;
* оформление землеустроительных дел по межеванию.

Создание ОМС

Горизонтальная съемка территории объекта

Создание карт по результатам съемки

Инвентаризация земельного фонда предприятия

Межевание объектов землеустройства

Государственный кадастровый учет земельных участков

* определение состава земельного фонда предприятия, состоящего из земельных участков под его объектами, а так же территории охранных зон;
* определение правового режима земельных участков;
* составление проекта границ земельных участков и охранных зон.

Переоформление прав на земельные участки

Регистрация прав на земельные участки

**4. Общие характеристики выполнения кадастровых работ**

**разными организациями.**

В настоящее время регулированием земельных отношений занимаются следующие государственные организации:

***Федеральная служба земельного кадастра.***

Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр) является федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами, осуществляющим специальные (исполнительные, контрольные, разрешительные, регулирующие и другие) функции.

Основными задачами Федеральной службы являются:

• осуществление в пределах её компетенции государственного управления земельными ресурсами и участие в проведении земельных реформ;

• ведение государственного земельного кадастра и государственного кадастрового учета расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества;

• осуществление государственного контроля за исполнением и охраной землей;

• организация и осуществление землеустройства;

• организация и осуществление мониторинга земель;

• обеспечение в установленном порядке федеральных органов государственной власти, субъектов РФ, местного самоуправления, заинтересованных юридических лиц информацией о состоянии земли.

Сохранена структура территориальных органов, ответственных за обеспечение функций службы на местах - комитеты по земельным ресурсам и землеустройству по соответствующим субъектам Российской Федерации и земельные кадастровые палаты по соответствующим кадастровым округам.

***Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.***

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сокращенное наименование - Управление Росреестра, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного, а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности.

***Министерство земельно-имущественных отношений.***

Основными задачами министерства являются:

• реализация на основе законодательства государственной политики в сфере земельно-имущественных отношений, приватизация государственного имущества;

• в установленном порядке владение, пользование и распоряжение объектами, находящимися в собственности государства.

Выступая как собственник государственного имущества, министерство осуществляет:

• проведение аукционов по реализации недвижимости, земельных участков;

• сдачу в аренду недвижимости и земельных участков;

• передачу в доверительно управление недвижимости, земельных участков;

• контроль за эффективным использованием недвижимости, изъятие неэффективно используемого недвижимого имущества.

В области регулирования рынка недвижимости министерство осуществляет:

• методическое и информационное обеспечение развития рынка недвижимости и земли;

• регулирование оценочной деятельности;

• участие в регулировании риэлтерской деятельности;

• внедрение и развитие негосударственных форм управления жилфондом (ТСЖ), профессионально управляющих объектами;

• оптимизацию сроков и издержек при оформлении земель через механизм «одного окна».

***Министерство строительства и архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) субъектов РФ.***

Основными задачами Министерства являются:

• реализация государственной политики в сфере архитектуры, градостроительства, строительства, промышленности строительных материалов; жилищно-коммунального хозяйства;

• определение стратегии и основных направлений развития строительного и жилищно-коммунального комплексов;

• осуществление межотраслевой координации в установленной сфере деятельности Министерства.

Министерство несет ответственность за осуществление следующих основных функций:

• управление архитектурным делом;

• управление градостроительством в пределах предоставленных полномочий;

• управление безопасностью гидротехнических сооружений (ГТС) на территории;

• управление промышленностью строительных материалов;

• управление строительством;

• управление обеспечением прав граждан на жилище и предоставлением потребителям качественных жилищно-коммунальных услуг;

• создание условий для формирования рынков жилья, жилищно-коммунальных услуг;

• управление обеспечением права граждан на жилище;

• надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства;

• контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;

• управление жилищным фондом, находящимся в государственной собственности.

***Департамент архитектуры и градостроительства.***

Основные задачи департамента:

• разработка всех видов градостроительных документаций;

• разработка и проведение на подведомственной территории градостроительной политики и осуществление градостроительных мероприятий.

***Комитет по земельным ресурсам и землеустройству.***

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству является исполнительным органом государственной власти, образованным в соответствии с законодательством для проведения государственной политики и осуществления государственного управления в сфере земельных отношений и ведения кадастра недвижимости , а также для координации деятельности в этой сфере территориальных и отраслевых исполнительных органов государственной власти.

***Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата".***

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" является государственной организацией, созданной для осуществления исполнительных функций, возложенных на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости, а также ведению государственного технического учета объектов капитального строительства.

Основные функции организации:

1. Обеспечение предоставления заинтересованным лицам:

- в установленной форме (в форме кадастровых планов земельных участков и территорий) официальных сведений государственного земельного кадастра;

- в установленной форме (после издания соответствующих нормативных правовых актов) официальных сведений государственного земельного кадастра;

- сведений, содержащихся в каталогах земельных участков (после издания соответствующих нормативных правовых актов - в каталогах объектов недвижимости), в том числе налоговым органам, а также органам, имеющим в установленных законом случаях право осуществлять проверку наличия или розыск имущества;

- иных производных кадастровых документов (включая информационные, статистические и аналитические материалы, созданные на основе сведений каталогов земельных участков и дежурных кадастровых карт кадастровых каталогов).

2. Проверка документов, представляемых для проведения государственного кадастрового учета, на наличие необходимых для учета сведений и их соответствие сведениям, содержащимся в кадастре, а также на отсутствие в них иных оснований для отказа или приостановления государственного кадастрового учета.

3. Проверка документов, представляемых для проведения государственного технического учета, на полноту и непротиворечивость, содержащихся в них сведений.

4. Формирование кадастровых дел.

5. Приём и регистрация документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, а после издания соответствующих нормативных правовых актов - иных объектов недвижимости, а также документов, необходимых для проведения технического учета объектов градостроительной деятельности.

6. Государственный кадастровый учет земельных участков (включая постановку на учет вновь образованных земельных участков, учет текущих изменений характеристик существующих земельных участков, снятие с кадастрового учета прекративших существование земельных участков), а после издания соответствующих нормативных правовых актов - государственный кадастровый учет иных объектов недвижимости.

7. Обеспечение осуществления государственного технического учета объектов недвижимости (в том числе приём и регистрацию документов, необходимых для проведения технического учета и предоставление сведений об объектах недвижимости, отнесенных к объектам градостроительной деятельности).

8. Ведение дежурных кадастровых карт кадастровых кварталов.

9. Каталогизация земельных участков и объектов недвижимости, учтенных в соответствующем кадастровом округе.

10. Осуществление издания и публикации публичных каталогов недвижимости и публичных кадастровых карт.

11. Подготовка и направление в Управление Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии предложений по изменению кадастрового деления территории кадастрового округа и по определению конкретных размеров платы за предоставление сведений государственного земельного кадастра, а также их копирование (документирование).

12. Приём заинтересованных лиц по вопросам, входящим в компетенцию Учреждения.

13. Рассмотрение в установленный срок обращений правообладателей объектов недвижимости имущества, иных заинтересованных лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам нарушения их прав при учете объектов недвижимости, а также принятие по иным решений и подготовка ответов.

14. Оказание консультативно-методической помощи по вопросам ведения государственного земельного кадастра, а после издания соответствующих нормативных правовых актов - по вопросам ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

15. Проведение разъяснительной работы по вопросам формирования и учета недвижимости с правообладателями недвижимого имущества (гражданами и юридическими лицами), а также со специалистами по формированию и учету объектов недвижимости.

16. Хранение основных и вспомогательных документов государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости.

***Государственное унитарное предприятие Бюро Технической Инвентаризации.***

ГУП БТИ имеет дочерние предприятия в городах и районах РТ, которые являются самостоятельными хозяйственными субъектами с правом юридического лица, имеют самостоятельный баланс, гербулу и печать со своим наименованием и действует на основании хозрасчета.

БТИ своей деятельностью руководствуется требованиями законодательства на территории РТ, нормативными актами органов власти и управления и уставами.

Основными видами производственной деятельности БТИ является:

• техническая инвентаризация и паспортизация жилищного фонда, объектов соцкультбыта, нежилых строений, сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности;

• ведение государственного технического учета объектов градостроительной деятельности;

• подготовка пакета документов для постановки объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет в ЕГРОКС;

• агентские услуги по постановке объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет в ЕГРОКС;

• оценка объектов недвижимости для целей налогообложения имущества физических лиц;

• ведение регистра строящихся жилых домов.

В соответствии с выданными лицензиями, РГУП БТИ осуществляет дополнительные виды деятельности:

• рыночную оценку объектов недвижимости;

• межевание земель;

• проектирование зданий и сооружений I и II уровня ответственности, что позволит предложить на рынок услугу по подготовке документов для узаконения перепланировок, включая подготовку проектов перепланировок.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при обращении граждан в целях получения технической документации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество с 1 марта 2008 года всеми структурными подразделениями БТИ выдается заказчикам дополнительный документ - кадастровый паспорт объекта.

***Техническая инвентаризация*** проводится в целях получения информации о месторасположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов недвижимости и изменении этих показателей.

Ведение регистра жилых домов позволяет выявлять дома высокой степени готовности, что даёт администрациям городов и районов возможность осуществлять приёмку домов в эксплуатацию. Это является одной из мер, обеспечивающих выполнение программы по вводу жилья в эксплуатацию.

В целях повышения эффективности производственной деятельности предприятием БТИ осуществляется взаимодействие с регистрационной и налоговой службами, службой регулирования в сфере земельных отношений, Министерством земельных и имущественных отношений РТ. ГУП БТИ целенаправленно проводит отраслевую техническую политику, направленную на комплексную автоматизацию всех основных сфер деятельности БТИ. Это является одним из приоритетных направлений деятельности предприятия. На предприятиях БТИ внедрена автоматизированная информационная система, предназначенная для оценки и учета объектов недвижимости, их технических, стоимостных и правовых характеристик, хранения накопленной информации в электронном виде и обеспечивающая возможность анализа информации на основании ее представления в виде агрегированных показателей, позволяющая автоматизировать взаимодействие с органами социальной защиты, налоговыми органами и др.

Обязанности техников-инвентаризаторов:

1. Непосредственное выполнение работ по технической инвентаризации гражданского назначения зданий и сооружений I и II категории сложности, внешнего благоустройства (улицы, проезды), передаточных устройств.
2. выполнять оценку (переоценку) перечисленных объектов, отдельные действия по регистрации права собственности на строения, геометрическую съемку застроенной и незастроенной селитебной территории.

Техник-инвентаризатор должен знать:

1. Приемы геометрической съемки территории;
2. Устройство и работа с простейшими измерительными устройствами;
3. Съемку поэтажных горизонтальных планов вертикальных разрезов зданий и сооружений, улиц, проездов, площадей;
4. Техническое и строительное черчение;
5. Условные обозначения, применяемые в техническом учете;
6. Строительные материалы;
7. Части зданий и сооружений, а также их технические характеристики и признаки физического износа конструкции.

**5. Основные этапы и перспективы развития кадастрового**

**производства в России.**

Первым документом, регулировавшим проведение «кадастрового учета» в России, можно назвать «Русскую правду» (XI-XII век). Уже в этом документе земли были классифицированы по угодьям и, соответственно, границы этих угодий в тот период определялись на местности. Сохранились до наших дней и татарские переписи княжеских земель, датированные XIII веком. Так же, как и сейчас, велись они для целей налогообложения – определения размера дани.

В XVI веке в России было создано специализированное учреждение – Поместный приказ. Функции этого учреждения были во многом схожи с функциями нынешних кадастровых палат, регистрационных служб и, отчасти, налоговых органов. В писцовых книгах велся качественный и количественный учет угодий (кадастровая палата), фиксировались сведения обо всех сделках с землей (регистрационная служба), определялась величина земельного налога (налоговая). Помимо этого, Поместный приказ был мощным статистическим органом.

Реформы Петра I полностью разрушили систему Поместного приказа. Вместо подворного обложения, учитывавшего наличие имущества у налогоплательщиков, была введена подушная подать. Для ее расчета использовалась сумма, необходимая для содержания армии и число душ мужского пола. При таком подходе кадастр утратил, конечно, свое значение. Однако именно Петр, любивший технические новинки, впервые применил в России геодезические измерения на местности угломерным прибором. Ему же впервые пришла идея, такая актуальная сегодня, о сплошном межевании. Однако ему так и не удалось ее осуществить, и попытка провести сплошное межевание в России была предпринята лишь спустя 30 лет после его смерти.

Первое сплошное межевание началось в 1754 году и – помню эту фразу со школы – сопровождалось частыми земельными спорами. Оно зачастую было основано на записях писцовых книг. А эти записи, в свою очередь, составлялись на основе устных показаний владельцев – на планах границы участков не указывались. Помимо этого, первое генеральное межевание предполагало «привязку» всех земельных участков к владельцам, то есть, выявлялись самовольно занятые земельные участки из казенных земель.

Генеральное межевание 1766 года предполагало «привязку» земельных участков к административным единицам, городам и селам, и закрепило фактические владения. Для разрешения земельных споров были созданы специальные комиссии. В процессе проведения генерального межевания был создан обширный картографический материал – поземельные карты. Однако сведения о качестве земель не собирались.

Отмена крепостного права в 1861 году, вовлекшая помещичьи и крестьянские земли в активный рыночный оборот, ликвидация подушного налога в 1888 году – все это послужило причиной новых обширных кадастровых изысканий. Взвалили на себя эту функцию земские учреждения. Работа проводилась масштабная – оценивалось и состояние почвенного покрова, и урожайность культур, и даже «удаленность от пунктов реализации продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами» (это из современной методики оценки земель). Учитывались и масса других показателей. Считается, что именно в тот период появились такие науки, как оценочная статистика и почвоведение.

Вся эта колоссальная работа оказалась никому не нужной с приходом новой власти в 1917 году. Декрет 1918 года «О социализации земли» признал равное пользование землей. Частная собственность, все знают, была упразднена – земля передавалась бесплатно в постоянное (бессрочное) пользование и перестала быть предметом сделок. А, соответственно, и предметом налогообложения. Во времена советской власти велся, в основном, только ***кадастр сельскохозяйственных угодий***.

В 1928 году национализация земли была провозглашена Земельным кодексом СССР, который фактически и закрепил основные черты земельных отношений в Советском Союзе до 1989 года. Таким образом, все земли в СССР принадлежали государству. Все сделки с землей - купля-продажа, аренда, залог и проч. были запрещены. Сельскохозяйственные предприятия получали землю в бесплатное и бессрочное пользование. Государство, являясь собственником, имело право перераспределять землю между предприятиями, изымать ее для несельскохозяйственного использования, распоряжаться иным способом. Сельскохозяйственные предприятия, в свою очередь, выделяли из данных им в пользование угодий, участки для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) сельскими жителями, около 0,20 гектара. Определенную часть земель хозяйства выделяли населению, своим работникам в своих полях - для посадки картофеля, овощей. Эти земли не закреплялись за семьей, предоставлялись на сезон, часто обрабатывались коллективно. Кроме того, существовали коллективные выгоны, сенокосы для домашнего скота. Адекватной формой сельскохозяйственного предприятия при такой системе аграрного производства стали колхозы и совхозы - крупные государственные предприятия с назначаемым руководителем, подотчетные государственным органам управления в своей деятельности и со значительным наемным персоналом работников.

Данная система в основных своих чертах была сформирована в СССР в конце 1930-х годов и далее лишь трансформировалась в рамках сложившейся парадигмы. Шесть десятилетий развития продемонстрировали, с одной стороны, достаточную устойчивость ее внутренней структуры, адекватность решаемым задачам, но с другой стороны, выявили две ее основные проблемы, решение которых оказалось невозможным без изменения принципиальных основ системы государственного сельского хозяйства. Первая из этих проблем - недостаток эндогенных экономических стимулов хозяйственной деятельности предприятий. Второй проблемой являлось отсутствие действенного механизма мотивации труда внутри хозяйств. Обе проблемы были осознаны уже в 1950-е годы.

В середине 1960-х годов был введен экономический регулятор - прибыль, которая немедленно превратилась в некоторый счетный бухгалтерский и статистический показатель, но так и не стала реальным стимулом для производства. Советское сельское хозяйство, несмотря на непрекращающийся процесс реформ, постепенно сползало в стагнацию. Таким образом, система государственного сельского хозяйства к 1990-м годам достигла предела своего саморазвития, она стала тормозом технического прогресса в отрасли, а ее реформирование упиралось в необходимость замены системообразующих принципов. Встал вопрос о необходимости создания в аграрном секторе производственных единиц, способных самостоятельно хозяйствовать в новых условиях, чего колхозы и совхозы в их прежнем виде делать принципиально не могли. Прежде всего, были созданы возможности для развития семейных фермерских хозяйств. В 1987 году в СССР начались эксперименты с фермерскими хозяйствами. С принятием кооперативного законодательства в 1988 году семейные хозяйства стали возникать под видом сельскохозяйственных производственных кооперативов. Первые фермерские хозяйства и сельскохозяйственные кооперативы получили право арендовать землю у крупных хозяйств за плату.

В 1989 году был принят Закон «Основы земельного законодательства СССР», в котором был введен новый титул на землю - пожизненное наследуемое владение. Его введение было обусловлено компромиссом между необходимостью дать определенную земельную самостоятельность нарождающимся частным сельскохозяйственным предприятиями и социально-политической невозможностью введения полномасштабной земельной собственности в стране. Также «Основы земельного законодательства» 1989 года ввели земельную аренду в исключительных случаях и принцип платности землепользования. Впервые за все годы Советской власти был введен земельный налог. Тем не менее, земельные отношения в стране оставались в своей основе прежними, радикальных изменений ни в структуре земельных отношений, ни в структуре сельского хозяйства не произошло.

В Законах РФ от 22 ноября 1990 г. «О земельной реформе» и от 23 ноября 1990г. в соответствии с Конституцией было закреплено право частной собственности на землю. Работникам и членам колхозов и совхозов было предоставлено право на получение земельной доли при выходе из колхозов и колхозов для организации крестьянского хозяйства, то есть у них появилось право собственности на земельную долю. Предусмотрено также предоставление в частную собственность земельных участков гражданам для личных подсобных хозяйств.

В период с ноября 1989 г. по март 1990 г. Верховным советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и о земле. Эти законы разрешили гражданам арендовать земельные участки как внутри, так и вне колхозов и совхозов. Данные законы также предоставили право владения землей, включая наследуемое право работать на земле, но без прав купли-продажи и залога земли.

К началу земельных реформ 1990 гг. в России сформировался многоцелевой Государственный земельный кадастр как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленная на решение задач управления в различных сферах экономики.

В конце 1990 года Верховный Совет РСФСР одобрил пакет, состоящий из трех законодательных актов по земельной и аграрной реформе: Закон о крестьянском хозяйстве, Закон о земельной реформе и Закон о социальном развитии в сельской местности. Эти законы дали крестьянам право продажи земли районному Совету, обеспечили механизм наделения крестьян землей, освободили крестьянские хозяйства от госзакупок, земельного налога на 5 лет, разрешили использовать наемный труд и обеспечили гибкий максимальный размер землевладения.

С августа 1991 г. проведение аграрной и земельной реформ осуществлялось в границах территории всей страны. В декабре 1991 г. вышел Указ Президента «О неотложных мерах по проведению земельной реформы» и Постановление Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». На основании этих документов колхозы и совхозы должны были принять решение о переходе к частной собственности.

С 11 октября 1991 г. принят Закон «О плате за землю», который установил, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за землю являются земельный налог, арендная плата, плата за временное пользование землей, плата за приобретение земельных участков в собственность, плата за приобретение права аренды земельных участков, компенсационные платежи за потери сельскохозяйственного производства, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута.

От 19 марта 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации были утверждены новые свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения.

25 августа 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» было утверждено Положение о порядке ведения государственного кадастра, признана необходимость координации ведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных. Кроме того, была указана необходимость проведения инвентаризации земель населенных пунктов.

Важными стали Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Гражданский кодекс Российской Федерации, которые отнесли земельные участки и все, что прочно с ними связано, к недвижимости.

В 1994 году деятельность органов, ведающих земельным кадастром в России, была направлена на реализацию вышеуказанных законов, указов Президента РФ и постановлений Совета Министров РФ. К наиболее значимым документам можно отнести Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 года «О порядке определения нормативной цены земли», установившей ее в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка.

В 1997 году были продолжены работы по формированию автоматизированной системы государственного земельного кадастра и регистрации прав на землю. В субъектах РФ были разработаны и утверждены региональные программы создания систем государственного земельного кадастра.

В содержание земельного кадастра, в соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г., включено получение достоверных сведений о земельных участках и территориальных зонах как основных единиц кадастрового учета. Все прочие действия (ведения основного и текущего учета земель, составление баланса земель, бонитировка почв и экономическая оценка земель, государственное управление земельными ресурсами и др.) включены в земельную информационную систему.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. определил, что государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель Российской Федерации, о кадастровой стоимости, месторасположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. В государственный земельный кадастр также включают информацию о субъектах прав на земельные участки.

В соответствии с федеральным законом от 29 ноября 2004 г «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» налоговой базой стала являться кадастровая стоимость земли.

До настоящего времени учет земель представлял собой процесс регистрации земельных участков и территориальных зон с внесением записей в Единый государственный реестр земель. Теперь создана автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра и государственный учет объектов недвижимости (разработанная в соответствии с федеральной целевой программой "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)", утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 № 745) с целью обеспечить эффективное использование земли и иной недвижимости, вовлечение их в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества.

Разработана целевая программа "Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)” федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения ГЗК и ГУОН ( 2002-2008 годы)” согласно распоряжению правительства РФ от 15.03.2001 № 369-р в эту программу были приняты изменения утвержденные постановлением РФ от 13.09.2005 г. № 560

Государственным заказчиком программы является федеральное агентство по управлению федеральным имуществом и ФАКОН.

Цель федеральной целевой программы – создание автоматизированной системы ведения ГЗК – государственного учета объекта недвижимости, вовлечение в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан.

В рамках этой программы должна быть реализована следующая подпрограмма:

• создание системы Кадастра недвижимости (2006-2011) г.

Целью программы является:

• создание условий обеспечения государственной гарантии прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество;

• совершенствование системы налогового администрирования, создание полного и достоверного источника информации;

• совершенствование государственных услуг оказываемых организациям и гражданам, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Земельный кадастр в нашей стране введён в последние десятилетия. Поэтому в проблеме земельного кадастра много дискуссионных и неразрешённых вопросов, но время уже подтвердило необходимость его существования. В будущем кроме земельного кадастра будет производиться экологическая паспортизация сельскохозяйственных земель, которая необходима в связи с тем, что в последнее время ухудшилась экологическая обстановка.

За период осуществления государственной кадастровой оценки земель поселений (в 2000–2005 годах) накоплен значительный как положительный, так и отрицательный опыт проведения соответствующих работ.

Проводимые Федеральной службой земельного кадастра России работы по развитию системы государственного земельного кадастра и кадастровой оценке земли, способствуя укреплению прав на землю и недвижимое имущество, создают благоприятные условия развития экономики страны и повышения жизненного уровня людей.

**6. Владельцы, распорядители и пользователи градостроительного кадастра.**

Владельцами информационных ресурсов (фондов) ГК являются:

• Российская Федерация;

• субъекты Российской Федерации;

• муниципальные образования в лице их высших органов исполнительной власти.

Распорядителями информационных фондов ГК по уполномочию их владельцев являются:

• ГК Российской Федерации – Минстрой России;

• ГК субъекта Российской федерации – орган архитектуры и градостроительства субъекта Российской Федерации;

• ГК муниципального образования – орган архитектуры и градостроительства муниципального образования.

К пользователям (потребителям) градостроительного кадастра относятся:

• заказчики градостроительной документации, застройщики - при предоставлении земель под застройку, получении исходных данных, заданий и разрешений на проектирование, изысканиях и осуществлении строительства, оформлении строительных паспортов;

• проектные, изыскательские, научно-исследовательские и строительные организации - для получения исходных данных при выполнении соответствующих работ;

• органы архитектуры и градостроительства - при составлении градостроительных заданий, регулировании разработки градостроительной документации, контроле за отводом, градостроительном освоении и использовании земельных участков, иной градостроительной деятельности;

• органы по земельным ресурсам и землеустройству - при выборе участков под строительство и хозяйственные нужды, регулировании землепользования, контроле за целевым использованием земель, организации межевания земель, установлении административно-территориальных границ, городской (поселковой) черты, черты сельского поселения, подготовки предложений по размерам платежей за землю и нормативной цены земли с учётом градостроительной ценности территорий, ведения мониторинга земель поселений;

• органы по управлению государственным имуществом - при оценке недвижимости с учетом ее градостроительной ценности и связанной с ней территории;

• органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - при заполнении установленных форм государственной регистрации;

• органы охраны окружающей среды и природных ресурсов - по вопросам разработки средоохранных мероприятий, проведении мониторинга, надзоре и контроле за использованием природных ресурсов и состоянием окружающей среды городских и других поселений, их систем;

• финансовые органы, инвесторы и службы страхования - при установлении ставок земельного налога и рентных платежей с учетом градостроительной ценности территории, оценке и страховании риска инвестиций в освоение территорий;

• органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления муниципальных образований - при выработке политики сбалансированного в ресурсном и правовом отношении развития территорий и поселений, определении приоритетов инвестирования;

• службы государственных кадастров (регистров) и отраслевых банков данных (информационных фондов) - при взаимоувязанном их ведении и получении кадастровой информации;

• иные юридические и физические лица (владельцы земельных участков и другой недвижимости) - при получении градостроительных паспортов и справок.