Министерство науки и образования республики казахстан восточно-казахстанский государственный университет им. С. Аманжолова

Факультет экологии и естественных наук

Кафедра экологии и безопасности жизнедеятельности

Реферат

По дисциплине: "Кадастры природных ресурсов "

Тема "Природоресурсные кадастры, понятие и общая характеристика**"**

Выполнил: Студент 4 курса гр. ЭК-07-А

Заочного отделения

Григорьев М.В.

**Принял: Майоров В.Н.**

**г. Усть - Каменогорск, 2011**

План

Введение

[Виды кадастров](#_Toc293760711)

Земельный кадастр

[Земельное законодательство Республики Казахстан](#_Toc293760713)

Городской кадастр. Роль городского кадастра при управлении городскими территориями

[Назначение справочников и классификаторов](#_Toc293760715)

Понятие структуризации территорий населенных пунктов. Элементы структуризации и их характеристика

[Назначение и содержание кадастрового дела](#_Toc293760717)

Понятие и назначение экономической оценки городских территорий

[Этапы ведения государственного кадастра](#_Toc293760719)

Практические рекомендации по разработке и созданию городского кадастра

[Список используемой литературы](#_Toc293760721)

# Введение

Следующая функция государственного управления в области экологии не нашла своего правового закрепления в Законе “Об охране окружающей среды”. В монографиях и учебниках по экологическому праву данную функцию управления также не выделяют и не дают достаточно полного анализа. Вместе с тем, нам представляется, что содержание ее является неотъемлемой частью управленческого экологического процесса, потому что наличие полной и достоверной информации способствует принятию эффективных управленческих решений. Данная функция называется функция ведения государственных природоресурсовых кадастров и учета природных ресурсов.

Государственные кадастры не ведутся применительно ко всей окружающей природной среде. Учитывая особенности учета, различные методики, физические свойства природных объектов, их хозяйственные функции, выполняемые ими задачи, разнородные формы - ведение единого природного кадастра на данном этапе невозможно, да и не целесообразно.



Что же следует понимать под природоресурсовым кадастром? Природоресурсовый кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении природного объекта, его качественных и количественных характеристиках (применительно к разным объектам они могут быть различны - километры, тонны, породы и т.д.), об учете и оценке, иных необходимых сведениях.

При ведении природоресурсовых кадастров можно отметить ряд специфических моментов:

1) во-первых, кадастр представляет собой не просто свод сведений о природном объекте, а систему сведений, которая позволяет, используя различные формы и методы кадастрового учета, создать полную и объективную “картину” о состоянии природного объекта.

2) во-вторых, кадастровый процесс представляет собой определенную процедуру, в которую вовлечены государственные органы, наделенные определенными правами, а также природопользователи, на которых возлагается ряд обязанностей по предоставлению кадастровых данных.

3) в-третьих, любое управленческое решение в области природопользования (предоставить или изъять природный объект, установить ставку налога или размер штрафа, предоставить льготы) базируется на данных кадастрового учета.

# Виды кадастров

В действующем законодательстве нет единого перечня природных кадастров, вместе с тем можно выделить следующие:

1) 3емельный кадастр Республики Казахстан;

2) Водный кадастр Республики Казахстан;

3) Лесной кадастр Республики Казахстан;

4) Государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых;

5) Государственный кадастр захоронений вредных веществ, радиоактивных отходов и сброса сточных вод в недра;

6) Государственный кадастр техногенных минеральных образований;

7) Государственный кадастр животного мира;

8) Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий.

Следует отметить, что не все из указанных видов природоресурсовых кадастров урегулированными специальными постановлениями Правительства. На сегодняшний день они ограничиваются статьями в кодексах или законах.

# Земельный кадастр

Земельный кадастр представляет собой систему сведений о состоянии, использовании и охране земельных ресурсов Республики Казахстан, размерах и границах земельных участках, их качественных характеристиках, об учете и оценки земельных участков, в определенных случаях сведения о землепользователях.

Условия ведения земельного кадастра, его содержание, правомочия государственных специально уполномоченных органов, процедура закреплена Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 года № 710 “Об утверждении порядка ведения государственного земельного кадастра Республики Казахстан”. (1) Согласно ему, " единицей учета и хранения, данных кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений.

В кадастре для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также стоимостная оценка (соразмерная цене земли).

Сведения о земельных участках соотносятся с земельно-кадастровыми картами, на которых отражаются закрепленный за данным участком номер, местоположение, границы и текстовые описания”.

Государственный земельный кадастр ведется Комитетом по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан.

При ведении земельного кадастра оформляется ряд базовых документов, в которых фиксируются сведения о земельных участках и отражаются происходящие с ними изменения. К таким документам относятся:

земельно-кадастровое дело земельного участка (кадастровое дело);

государственная земельно-кадастровая книга соответствующей административно-территориальной единицы;

земельно-кадастровая карта (кадастровая карта).

В названном Постановлении Правительства дается характеристика данных документов.

Кадастровое дело-дело о оформлении нового и реорганизации существующего земельного участка, в котором помещаются документы о земельном участке.

Государственная земельно-кадастровая книга, является документом, в котором учитываются земельные участки, содержатся достоверные сведения о пространственном, природном и хозяйственном положении земель.

Кадастровая карта земель создается и ведется в целях наглядного отображения, размеров и границ земельных участков, учета их изменений при объединении и разделении.

# Земельное законодательство Республики Казахстан

Каждый земельный участок отражается в Земельном кадастре, ему присваивается кадастровый номер, который регистрируется органами по управлению земельными ресурсами Минсельхоза.

Общая характеристика ведения лесного кадастра закреплена в ст.72 Лесного Кодекса Республики Казахстан. Согласно ей “государственный лесной кадастр и государственный учет лесного фонда ведутся для организации рационального пользования лесным фондом, воспроизводством лесов, их охраны и защиты, систематического контроля за количественными и качественными изменениями и обеспечения юридических и физических лиц сведениями о лесном фонде.

Государственный лесной кадастр содержит систему сведений о правовом режиме лесного фонда, распределения его по владельцам, количественном и качественном состоянии лесного фонда, делении лесов на группы и категории защищенности и другие данные, необходимые для ведения лесного хозяйства и оценки результатов хозяйственной деятельности.

Государственный лесной кадастр и государственный учетлесного фонда ведутся государственными органами управления лесным хозяйством Республики Казахстан на основе материале лесоустройства, инвентаризации и обследований. Документация государственного лесного кадастра и государственного учета лесного фонда ведется всеми владельцами участков лесного фонда.

Организация ведения кадастра недр имеет несколько видов. Это кадастр Месторождений, кадастр захоронения вредных отходов, кадастр Техногенных минеральных образований. Характеристика Данных видов кадастров дается в ст. ст.59,60,61 Указа Президента Республики Казахстан “О недрах и недропользовании”. Согласно им государственный кадастр Месторождений и проявлений Полезных ископаемых включает в себя сведения по каждому Месторождению, характеризующие количество и качество основных и совместно с ними залегающих Полезных ископаемых и содержащихся в них компонентов, горнотехнические, гидрогеологические, экологические и Другие условия разработки Месторождений и его геолого-экономическую оценку, а также сведения по выявленным проявлениям Полезных ископаемых.

Государственный кадастр захоронений вредных веществ, радиоактивных отходов и сброса сточных вод в недра содержит сведения, характеризующие тип и вид захороненных веществ и сброшенных вод с указанием их количественных и качественных показателей, горнотехнических, специальных инженерно-геологических, гидрогеологических и экологических условий захоронений и сброса.

Государственный кадастр Техногенных минеральных образований содержит сведения по складируемому объекту, характеризующие тип и вид Техногенных минеральных образований с указанием количественных и качественных показателей, горнотехнических и экологических условий хранения.

Данные виды государственных кадастров ведутся Комитетом геологии и охраны недр Министерства экологии и природных ресурсов.

Для обеспечения охраны и рационального использования животного мира проводится государственный учет животных и ведется государственный кадастр животного мира, содержащий совокупность сведений о географическом распространении животных, об их состоянии и численности, характеристике их местообитаний, хозяйственном использовании животных и другие данные (ст54 Закона Республики Казахстан “Об охране, воспроизводстве и использовании животного мира” от 21 октября 1993 года). Кадастр животного мира ведется по специальным методикам, утвержденными Управлением охраны и рационального использования животного и растительного мира Министерства экологии и природных ресурсов.

Ст. ст.71 и 72 Закона Республики Казахстан “Об особо охраняемых природных территориях" регулирует организацию и порядок ведения кадастра особо охраняемых природных территорий.

Государственный учет особо охраняемых природных территорий включает в себя сбор сведений о статусе этих территорий, об их географическом положении и границах, зонировании, режимах охраны и использовании этих территорий, качественных и количественных изменениях на них объектов государственного природно-заповедного фонда. Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий является официальным документом, который содержит регулярно обновляемые сведения об этих территориях. Он ведется по единым правилам с использованием унифицированных форм хранения информации и соблюдением принципов сопоставимости с кадастрами.

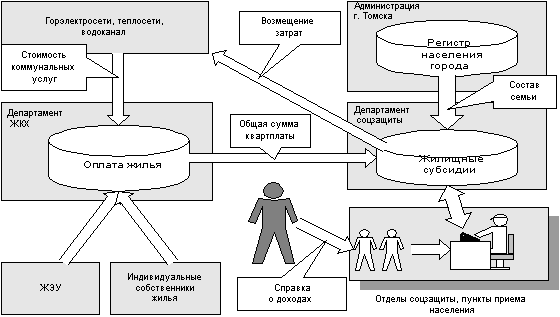
# Городской кадастр. Роль городского кадастра при управлении городскими территориями

Происходящие коренные изменения в экономической жизни России связанны с созданием современной рыночной экономики. Рыночные отношения требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Особенно это актуально для крупных городов, обладающих материальными ресурсами и высоким интеллектуальным потенциалом, что позволяет быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов, привлечь инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности города.

кадастр городской казахстан государственный

Чем больше площадь города и его население, тем существеннее дифференциация в стоимости земельных участков на окраине и в центре города.

При этом однажды распределенная земля практически не перераспределяется, что приводит к замедлению темпов развития города.



Резкие рыночные колебания существенно сглаживаются правилами зонирования и другими мероприятиями. Однако в городе, функционирующем в условиях рыночной экономики, изменяющаяся цена на землю оказывает влияние на землепользование во всех районах. Если тип и интенсивность землепользования в застроенной части города отличаются от оптимального, то цены на землю становятся мощным стимулом для перераспределения земли и для ее более эффективного использования. Соотношение цен на землю в центральной и периферийной частях крупных городов достигает соотношения 10:1 и более. Продукция промышленных предприятий в центральных районах города может стать неконкурентоспособной из-за низкого показателя количества рабочих мест на единицу площади земельного участка, большой занимаемой площади, издержек на экологические мероприятия. Поэтому доля промышленных зон в центральной части города существенно сокращается.

Некоторые оценки показывают, что при уменьшении в центральной части города доли промышленных зон примерно на 10% можно высвободить около 10 000 га земель.

Вследствие разницы в стоимости земли в центральной и периферийной частях города, стоимость передислокации промышленного предприятия на окраину может составлять 10-20% от стоимости занимаемого земельного участка. Причем, если предприятие, занимающее земельный участок, станет объектом земельного рынка, то передислокация станет ему выгодной. Следовательно, процесс передислокации будет форсироваться рыночными отношениями.

Многие предприятия (прежде всего с вредным для экологии города производством) выводятся из города. В промышленных зонах появляется жилая застройка. Активно идет освоение сельскохозяйственных земель под коттеджную застройку. Указанные процессы ставят вопрос о пересмотре традиционного деления города на селитебную (жилую) застройку и промышленные зоны. Поэтому необходимо выработать новые подходы к классификации городских земель.

Классификаторы земель отражают позицию определенной группы специалистов. Архитекторы-градостроители рассматривают город как сложную, динамически развивающуюся структуру. Земельный кадастр отражает фактически сложившееся землепользование в городе. Невозможно создать универсальный для всех заинтересованных ведомств классификатор земель города. Необходимо разрабатывать серию классификаторов городских земель по различным аспектам.

При создании новой инфраструктуры в полной мере должны учитываться механизмы рынка земли, а инвестиции направляться в те районы и отрасли городского хозяйства, которые обеспечивают максимум преимуществ за короткое время. Таким образом, экономический механизм регулирования земельных отношений имеет ряд плюсов.

Существенную роль в ускорении процессов улучшения городской инфраструктуры играет формирование критериев для осуществления земельной налоговой политики, выявление субъектов налоговых льгот, определение и корректировка уровня арендных платежей в рамках проводимой земельной политики. Все это требует соответствующего информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий управленческих решений с помощью современных математических моделей и компьютерных систем. Таким образом, формирование рынка земли, правильный учет ее стоимости, адекватная земельная политика и ее полноценное информационное обеспечение могут улучшить развитие города в интересах жителей. Основой создания различных информационно-управляющих территориями систем может являться городской кадастр (ГК), поскольку он обладает рядом достоинств:

* дает пространственное положения земельных участков и всех объектов недвижимости в городской среде;
* объединяет разнородную по структуре и составу информацию и дает этой информации территориальную привязку;
* является объективно необходимым процессом для построения рыночной экономики.

Земельно-кадастровая информация, обладая свойствами комплексной интеграции и взаимосвязанности разнородной информации, позволяет рассматривать городской земельный кадастр как основу земельной информационной системы города.

Информационно-управляющая система (ИУС) или геоинформационная система (ГИС) должна обеспечивать следующее:

* формирование опорной графической информации о землях по всей территории города;
* создание графической основы ГК в форме планов границ земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости;

отображение баланса земель по хозяйственному и функциональному использованию земель;

достоверность правового статуса земель и сервитуты;

интеграцию и сопоставимость семантической информации по различным проблемам управления земельными ресурсами.

# Назначение справочников и классификаторов

В земельно-кадастровом деле описание земельного участка выполняется с помощью различных справочников и классификаторов. Классификатор не только описывает объект недвижимости, но также играет важную роль при структуризации информации в базе данных. Здесь можно получить ответы только на те вопросы, которые предусмотрены при проектировании системы справочников и классификаторов. Организация единого информационного пространства зависит от того, насколько удачно разработана система классификаторов. Под классификатором земель понимается официальный документ, представляющий собой систематизированный свод наименований и кодов классификационных группировок или объектов классификации (ГОСТ 17369-85).

СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" предусматривает деление территории города на следующие категории:

* селитебная территория (общественные центры, жилая застройка, озеленение территории общего пользования);
* производственная территория (промышленные зоны, научная и научно-производственная зона, коммунально-складская зона);
* ландшафтно-рекреационная территория (городские парки, парки зон отдыха, леса, сады, бульвары);
* учреждения и предприятия обслуживания (детские дошкольные, общеобразовательные школы, спортивные центры, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи, сберкассы и так далее);
* транспорт и улично-дорожная сеть (внешний транспорт, сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения, сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств);
* инженерное оборудование (водоснабжение и канализация, электро-, тепло-, холодо - и газоснабжение, связь, радиовещание и телевидение, инженерные сети городской инфраструктуры, коммуникационные тоннели и коллекторы).

Классификация территории города выполняется на основании градостроительной концепции развития города, градостроительной ее ценности и градообразующих функций. Анализ запросов местных органов власти показывает, что информационная система, основанная на ведомственных классификаторах земель, не может обрабатывать запросы местных органов власти. При управлении территориями необходим вневедомственный классификатор. Земельный кадастр отражает фактический юридический статус земельных участков. Градостроительный кадастр отражает градостроительную функцию территорий, а ГИС города должна отражать функции земельных участков при управлении развитием города и размер платежей в бюджет города. Поэтому ГИС города и земельный кадастр должны содержать несколько классификаторов земель. В Земельном кодексе дается классификация земель. Однако это ведомственная классификация, которая не соответствует возможным информационным запросам к земельному кадастру со стороны органов исполнительной и представительной власти.

Для обоснования классификатора земель желательно провести обследование возможных запросов со стороны органов исполнительной власти. Все варианты функционального использования земель указать невозможно. Например, несколько лет назад не было оптовых рынков, платных муниципальных автостоянок, казино и прочих заведений. Существующие градостроительные классификаторы земель ориентированы на градостроительные задачи планирования территорий. Они не предназначены для решения специфических задач земельного кадастра.

Классификатор земель должен быть многоаспектным и отражать различные точки зрения на земельный участок как объект недвижимости. Это реализуется в фасетной, а не иерархической структуре.

Первый аспект классификатора земель - категория землепользователя (федеральные земли, земли субъекта федерации, городские, муниципальные и так далее). В развитии этого аспекта необходимо указывать ведомство соответствующего подчинения.

Второй аспект - источник доходов: бюджетная или коммерческая организация является землепользователем.

Третий аспект - функциональное использование земель или градостроительная категория территории. Здесь выделяются земли жилой застройки, промышленных зон, городских коммуникаций, земель лесного и водного фонда и так далее. С точки зрения градостроительства все земли имеют определенное назначение (тротуары, проезды, детские площадки и так далее).

Целесообразно относить к землям общего пользования те земли, которые нельзя изъять для коммерческого использования.

Земли общего пользования являются достоянием города и не подлежат отчуждению. К ним относятся: площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, заповедники, скверы, сады, бульвары, водоемы, а также памятники природы, истории и культуры, здания и сооружения, подаренные городу в различное время или построенные на собранные гражданами средства, объекты оздоровительного и историко-культурного назначения согласно перечню, утвержденному администрацией города по представлению мэра.

Для стран, которые строят рыночные отношения, характерным является отсутствие деления территорий на земельные участки. Поэтому актуальна "австралийская" модель создания земельного кадастра. Суть её заключается в том, что устанавливаются условные границы землевладений, определяются площади земельных участков для налогообложения по декларациям (заявлениям) землепользователей. Точные границы с выполнением геодезических работ устанавливаются только для оформления операций с земельным участком: продажа, залог, дарение и другие. Это позволяет быстро создать налогооблагаемую базу с растяжкой по времени дорогостоящих землеустроительных работ. Во многих городах используют "австралийскую" методику установления границ земельных участков при создании земельного кадастра.

# Понятие структуризации территорий населенных пунктов. Элементы структуризации и их характеристика

Под структуризацией территории населенного пункта понимается определение иерархии составляющих его элементов, например: город - район - квартал (секция) - улица - отрезок улицы - кадастровый учетный участок (элементарный объект). В зависимости от размера территории населенных пунктов те или иные элементы могут быть исключены, например, малые населенные пункты нет необходимости расчленять на районы и кварталы.

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

* район представляет собой административно-территориальную единицу, границы которой установлены на основании юридических документов. Район состоит из кварталов (секций) и улиц. Каждому району присваивается номер, состоящий из двух знаков, соответствующих алфавитному списку районов;
* квартал (секция) - территориальная единица, границами которой являются красные линии застройки или границы отвода дорог (улиц). Кварталы внутри района (города) нумеруются слева - направо, сверху - вниз или по мере их формирования и описываются тремя знаками. Может быть применена другая система нумерации, однако это должно быть оговорено. Кроме этого, если трех позиций для охвата всех кварталов оказывается недостаточно, то к ним может быть добавлена буква (например, первая буква района: Центральный - Ц и так далее);
* улица - это часть территории, ограниченная красными линиями застройки, предназначенная для перемещения всех видов транспорта и пешеходного движения. Улицы состоят из отрезков улиц. Пересечение нескольких улиц образует перекресток. Улицы обозначаются в черте населенного пункта кодом в соответствии с их алфавитным списком. Код состоит из четырех знаков;
* отрезок улицы является частью улицы, ограниченной ближайшими перекрестками и красными линиями застройки. Отрезки улиц нумеруются по каждой улице двузначными числами (рис.5.1);
* площадь (перекресток) представляет собой пересечение нескольких улиц, ограниченных линиями застройки. Код площади содержит пять знаков. Площадь, в отличие от перекрестка, имеет название;
* кадастровый участок - это часть территории с однородными показателями правового, хозяйственного, природного, экономического содержания, переданная во временное или вечное пользование, владение или аренду юридическому или физическому лицу. Кадастровые участки нумеруются в пределах квартала (секции). Код содержит три знака;
* элементарный объект (угодье) - есть составная часть кадастрового участка, отрезка улицы, площади, перекрестка, систематически используемая для конкретных хозяйственных целей, обладающая однородными естественноисторическими свойствами. Угодья нумеруются внутри кадастрового участка или квартала. Код содержит три знака.

Структуризация территории осуществляется по картам масштабов 1: 5 000 - 1: 25 000. Кадастровый план может содержать слои:

* границы населенного пункта;
* границы входящих в населенный пункт районов, кварталов с их названиями и кодами;
* здания и сооружения;
* крупные реки и водоемы;
* основные железные дороги и автострады.

Структуризация районов осуществляется по картам масштабов 1: 2 000 - 1: 25 000. Кадастровый план районов включает:

* границы районов;
* границы смежных районов землепользователей;
* здания и сооружения;
* крупные реки и водоемы, основные железные дороги и магистрали;
* границы кварталов (секций), отрезков улиц, площадей (перекрестков) и их цифровое обозначение;
* название улиц, площадей, водоемов.

Графическая информация на кадастровых планах дополняется семантической (описание участка, его экономической оценки и принадлежности), а также геометрической (пространственное положение объектов). Сбор семантической информации осуществляется методами анкетирования, интервьюирования, обследования, выборочного наблюдения. Геометрическая информация формируется посредством наземных съемок, а также дигитализации имеющихся картографических материалов и аэрофотоснимков. Вначале концентрируется информация о границах населенного пункта и входящих в него районов на дигитайзере или векторизаторе. Эта информация в дальнейшем пополняется содержательной. При этом оформляется: паспорт населенного пункта (прил.4); паспорт кадастрового участка (прил.5); паспорт района (прил.6); паспорт площади (прил.7); паспорт угодья (прил.8); паспорт улицы (прил.9); список площадей (прил.10).

Сбор информации на район начинается с формирования объекта "Район". На этот объект заполняется "Паспорт района", на схеме отмечаются границы кварталов (секций), а также обозначаются границы перекрестков, площадей и отрезков улиц. Затем выделяются объекты "Квартал", которым присваиваются коды, состоящие из кода района и соответствующего номера квартала.

После этого формируются объекты "Площадь" и объекты "Перекресток", которым также присваиваются номера в пределах населенного пункта.

Сбор информации на квартал (секцию) начинается с формирования объекта "Участок", которому присваивается код, состоящий из кода района, номера квартала и номера участка. На кадастровый участок заполняется "Паспорт участка". На данном этапе выделяются объекты "Отрезок улицы", которым присваиваются коды, состоящие из номера улицы в соответствии со списком улиц и номера отрезка улицы.

# Назначение и содержание кадастрового дела

При принятии заявки от заказчика и ее проверки на каждый земельный участок (объект) открывается кадастровое дело. Основное его назначение заключается в том, чтобы сосредотачивать все документы, предоставляемые заказчиком и получаемые в процессе работы по формированию прав на объекты.

По определению кадастровое дело состоит из трех основных разделов:

* технические, экономические и юридические характеристики земельного участка;
* основные сведения о землепользователе;
* обременения, предупреждения, претензии.

Разработку системы регистрации прав на земельные участки необходимо начинать с изучения технических, экономических и юридических характеристик земельного участка и технических требований, предъявляемых к этим характеристикам. В настоящее время пока не установлен перечень документально подтвержденных технических, экономических и юридических характеристик земельного участка, которые должны быть в Кадастровом деле. Не определены также технические требования к этим характеристикам.

Показатели, которые указаны в законодательных актах, следует рассматривать как обязательные. Однако в кадастровом деле может быть значительно больше показателей. Поэтому необходимо рассмотреть возможные направления расширения характеристик объекта недвижимости, отображаемых в нем.

Техническими характеристиками земельно-кадастрового дела являются:

* Местоположение земельного участка, задаваемое эскизом для договоров краткосрочной аренды и при подготовке распорядительного документа. Эскиз составляется 1: 2000 на основе планшетов масштаба 1: 2 000 или перечня координат углов поворота земельного участка в городской системе координат с погрешностью не более 2 см относительно ближайшего пункта городской геодезической сети.
* Площадь земельного участка, представляемая геодезической площадью, вычисляется по координатам углов поворота границы земельного участка в городской системе координат. Площадь может отличаться от измеряемой на местности с помощью рулетки до 2-3% в зависимости от уклона участка и искажений длин линий при переходе на плоскость. Адресные ориентиры задаются почтовым адресом, номером микрорайона, номером и названием промышленной зоны, кадастровым номером участка.
* Если нормативные документы предусматривают дифференциацию оплаты аренды земельного участка в зависимости от целей использования (земельный участок имеет многоцелевое назначение), необходимо выделять участки с указанием конкретных целей их предоставления. При этом требуется классификатор целей использования земельного участка.
* Экономические характеристики содержат градостроительную и экономическую оценку земельного участка, а также номер экономической или оценочной зоны. Экономические характеристики даются по утвержденной администрацией города методике. Сами градостроительные и экономические оценки земельного участка должны быть утверждены городской комиссией по земельным отношениям города.

Юридические характеристики включают следующие пункты:

* владелец земельного участка (федеральные земли, частные владения, совместная собственность и другие);
* основание права использования земельного участка (покупка участка, выкуп права аренды, получение участка в наследство, владение зданием или иной недвижимостью и другое);
* вид права (владение, аренда, бессрочное пользование и другое);
* распорядительный документ (решение местных органов власти о выделении участка).

В юридических характеристиках кадастрового дела предусматриваются заверенные копии (или ксерокопии) документов-оснований (наименование документа, кто выдал, когда, регистрационный номер и так далее).

Раздел характеристик земельного участка не должен существенно меняться при смене землепользователя. Для юридических лиц сведения о землепользователе включают: наименование юридического лица, Устав или Положение, учредительные документы, копия регистрационного свидетельства, юридический адрес, телефон, факс, финансовые (банковские) реквизиты.

Для физического лица требуется документ, удостоверяющий его (паспорт, военный билет или другие). При этом фиксируется почтовый адрес физического лица, телефон, факс.

Раздел сведений о землепользователе полностью меняется при смене землепользователя. Необходимо предусмотреть в нормативных документах возможность внесения исправлений в раздел "Сведения о землепользователе" в том случае, когда эти сведения меняются без изменения права на земельный участок (изменение адреса, финансовых реквизитов, телефона, факса, изменение формы организации юридического лица).

Для городских земельных участков существенные проблемы представляют выявление всех обременений, обусловленных подземными сооружениями.

В разделе необходимо указать все технические сооружения, для обслуживания которых требуется проход и проезд. Кроме этого следует указать все сервитуты земельного участка. Раздел содержит информацию обо всех правах третьих сторон на недвижимость (информация о залогах, обременениях, аренде, сервитутах, предупреждения, поручительства или ограничения, влияющие на право распоряжения недвижимостью). Раздел не изменяется при смене землепользователя. Обязательным составным элементом кадастрового дела являются историческая справка и пояснительная записка. Историческую справку готовит землепользователь. В ней дается информация об истории перехода прав на данный земельный участок. Пояснительную записку готовит земельный комитет, в которой отражаются:

* месторасположение участка;
* краткая характеристика участка (рельеф, зеленые насаждения и так далее);
* перечень построек и сооружений на участке;
* описание границы участка и порядок её закрепления (забор, естественные преграды);
* кто и когда проводил обследование, участие землепользователя в обследовании.

Одним из важнейших документов является акт обследования земельного участка, на основании которого готовится пояснительная записка.

Создание кадастровой системы оценки земельного участка связано с разработкой теории оценки, и поэтому на начальном этапе создания земельного кадастра акт обследования является важнейшей характеристикой земельного участка. Для создания пояснительной записки и акта обследования земельного участка необходимо разработать систему классификаторов, с помощью которых выполняется описание земельного участка для хранения информации в автоматизированной базе данных.

# Понятие и назначение экономической оценки городских территорий

Законом о плате за землю основными видами земельных платежей предусматриваются:

* земельный налог;
* арендная плата;
* нормативная цена земли.

Ставки земельного налога устанавливаются в рублях. Регламентировать ставки имеет право Государственная Дума.

Арендная плата за пользование землей выплачивается по договору. Благодаря арендной плате взимается дифференцированная земельная рента, представляющая собой часть дополнительного дохода, возникающего у юридических и физических лиц не за счет трудовых усилий, а за счет расположения арендуемых земельных участков на территориях более высокой градостроительной ценности, обеспечивающей определенные социально-экономические преимущества.

Нормативная цена земли является показателем, характеризующим стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Постановлением правительства РФ от 3.11.94 № 1204 нормативная цена земли установлена в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади. Льготы при этом не учитываются. Нормативная цена земли используется при налогообложении недвижимости. Нормативная цена земли служит для покупки земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом, а также для получения под залог земли банковского кредита. Земельные платежи зависят от вида пользования земель. Основными источниками поступлений в городской бюджет и во внебюджетные фонды от операций с землей являются:

* арендная плата за земельные участки;
* земельный налог;
* штрафы за нарушение земельного законодательства и условий землепользования;
* продажа прав аренды земельных участков на конкурсах;
* выкуп права аренды земельных участков.

Кадастровая оценка земель служит основой для экономического регулирования земельных отношений в городе. В нее входит оценка качества земель, пригодность земель для целей градостроительства и других нужд (строительство жилого здания, выращивание сельскохозяйственных культур и т.д.), а также определение потенциальной ценности земель в денежном выражении. Оценка состояния земель опирается на естественноисторические и научно-технические принципы. Экономическая оценка земель мобильна и зависит от внешней среды процесса экономической оценки, то есть от действующего гражданского и земельного законодательства и менее зависима от политической конъюнктуры.

Выкуп права аренды земельных участков вводится для организации земельного рынка в тех случаях, когда нет частной собственности на земельный участок. В случае продажи прав аренды земельного участка на 49 лет выкуп права аренды земельных участков аналогичен продаже земельного участка. Земельный налог взимается ежегодно со всех собственников, землевладельцев, землепользователей и не зависит от результатов хозяйственной деятельности субъекта. Он устанавливается в виде стабильных платежей в зависимости от географического местоположения участка. Налог на земли сельскохозяйственного назначения устанавливается с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения. Земельный налог - это не плата за использование земли, а плата за привилегию обладания лучшими землями: чем выше качество земли, тем больше земельный налог. От земельного налога освобождаются предприятия, организации и учреждения, полностью или частично находящиеся на государственном финансировании согласно утвержденному перечню, а также граждане, имеющие социальные льготы. Размер ставки налога или аренды не зависит от размера земельного участка. Земельные платежи зависят от функционального использования земель. В частности, за земли жилой застройки и гаражей взимается 3% ставки земельного налога. Ряд служб города платят 65% от ставки земельного налога.

Размер выкупа права аренды земельного участка рассматривается с двух позиций:

* рыночная стоимость земельного участка (с учетом дифференциальной земельной ренты);
* стоимость инженерного обустройства земельного участка.
* Арендная плата, земельный налог и штрафы за нарушение земельного законодательства поступают в бюджет города.

Одной из основных функций служб кадастра является экономическая оценка территорий. Она служит стимулятором для упорядочения землепользований, обеспечивает охрану и освоение земель, а также является источником доходов населенных пунктов. Эти доходы главным образом используются для выполнения инвентаризационных работ по инициативе администрации городов. В основе экономической оценки земель лежит количественный и качественный анализ недвижимости, определение местоположения участка в плане населенного пункта, экологическая обстановка, площадь участка, транспортная доступность к местам приложения труда, объектам культурно-бытового назначения и некоторые другие факторы.

Количественный учет земель целесообразно выполнять один раз в 5 лет (или по конкретным заявкам), а оценку земель рекомендуется осуществлять один раз за 15 - 20 лет, так как качественные изменения земельных ресурсов происходят медленно.

Земельные участки могут находиться во владении, пользовании или взяты в аренду на определенный срок. Землевладение основывается на наличии справки о выдаче участка в вечное (пожизненное) владение. Землепользователи и арендаторы заключают договоры с землевладельцами и обязаны по их истечению передать участок первоначальному владельцу.

Каждый населенный пункт вправе получать доход от землепользователей, использующих земли в качестве базиса для своей деятельности. Доход зависит от множества факторов, основными из которых являются цена одного гектара земли конкретной расчетной зоны и размеры участка. В связи с этим землевладельцы и землепользователи облагаются ежегодным налогом. С арендаторов взимается арендная плата.

Размер земельного налога устанавливается в виде платежей в тысячах рублей на единицу площади (гектар или квадратный метр, что зависит от цены участка). Земельный налог назначается на земли:

* сельскохозяйственного использования с учетом ее состава, качества, площади, местоположения и многолетних посадок;
* населенных пунктов с учетом категории города, уровня его развития, исторической ценности территории и категории зон;
* занятые жилым, общественным, государственным, кооперативным фондом (в размере 3% от ставок земельного налога);
* лесного фонда в размере 5% от таксовой стоимости древесины (от результатов оценки леса на корню);
* водного фонда с учетом средних ставок на земли сельскохозяйственного назначения.

Налог может быть повышен до 50%. Льготами по налогообложению пользуются заповедники, научные организации, учебные заведения, учреждения культуры, искусства, а также участники и инвалиды войны. Основой для установления налога и арендной платы является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования. В зависимости от конъюнктуры спроса один и тот же участок может иметь несколько цен: ограничительную, нормативную, воспроизводственную и рыночную.

Ограничительная цена является самой высокой. Она определяется по затратам на рекультивацию (то есть из сельскохозяйственного оборота ее изымать нецелесообразно).

Нормативная цена обеспечивает рыночное использование сельскохо-зяйственных угодий. Она зависит от продуктивности и местоположения участка и влияет на цену продукции.

Воспроизводственная цена обеспечивает устойчивость экономического положения производителя.

Рыночная цена отражает реальные производственные отношения и связи.

Под доходом понимается величина прибыли, получаемой землевладельцем ежегодно от имеющегося в его распоряжении участка.

По данным оценки территории каждого населенного пункта, включающей благоустройство (К1), ландшафт (К2), архитектурно-художественные качества (К3), культурно-бытовое обслуживание (К4) и санитарное состояние (K5) определяются числовые значения вышеперечисленных факторов.

# Этапы ведения государственного кадастра

Процедура единого процесса государственного кадастра включает три этапа:

* формирование кадастрового дела объекта недвижимости (земельного участка и прочно связанного с ним недвижимого имущества);
* государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
* государственная регистрация прав на объект недвижимости.

Формирование кадастрового дела объекта недвижимости включает следующие операции:

* определение пространственно-площадных характеристик объекта (местоположение, границы на местности, координаты поворотных точек границ земельного участка, здания, сооружения, площади, согласование границ со смежными землепользователями, закрепление границ на местности);
* техническое описание объекта (наименование и целевое назначение объекта, год постройки, этажность, материал, фундамент, стены, полы, перекрытия, крыши, площадные характеристики объекта, наличие и типы коммуникаций, характеристики благоустроенности и другие);
* экономическое описание объекта (оценка объекта, включающая определение показателей первоначальной (инвентарной) стоимости, восстановительной стоимости, рыночной стоимости.

В итоге формирования объекта недвижимости создается специальное дело, которое называется кадастровым. Кадастровое дело содержит три группы документов: описывающих собственно объект, удостоверяющие самого субъекта права, подтверждающие право субъекта на объект недвижимости.

Документы в кадастровом деле формируются по отдельным регистрам:

* регистр титулов (правоустанавливающий документ и документы, подтверждающие правопреемственность);
* регистр топогеодезический (материалы съемок, кадастровый план, каталог координат, ведомость площадей, экспликация участка);
* регистр имущества (документы технических характеристик объекта, правовая принадлежность зданий и сооружений);
* регистр экономический (материалы стоимостной оценки объекта на основе местоположения, почвенного покрова, инфраструктуры, залежей полезных ископаемых, сведения о налогах, платежах, льготах и т.п.;
* регистр ограничений (ограничения, налагаемые на право пользования объектом, сервитуты).

Государственный кадастровый учет объекта недвижимости осуществляется путем внесения необходимой, достоверной и достаточной информации об объекте недвижимости в регистрационные документы государственного земельного кадастра.

Процедура кадастрового учета земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости включает следующие операции:

* проверка полноты и правильности формирования кадастрового дела;
* заполнение кадастровой регистрационной карты на объект недвижимости;
* присвоение земельному участку уникального кадастрового номера;
* занесение сведений об объекте в документацию государственного земельного кадастра;
* нанесение границ объекта на дежурный кадастровый план;
* оформление свидетельства о кадастровом учете объекта недвижимости;
* закрытие кадастрового дела и сдача его в архив органа государственного кадастрового учета объектов недвижимости;
* приобщение к кадастровому делу объекта новых правоустанавливающих документов для отслеживания правовой истории объекта недвижимости.

Государственный земельный кадастр реализуется в виде баз данных, представляемых на бумажных или электронном носителе.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется посредством внесения информации о праве некоторого субъекта на объект недвижимости в специальный документ, называемый Поземельной книгой.

Процедура регистрации включает следующие действия:

* анализ и экспертиза правоустанавливающих документов на объект недвижимости, проверке их подлинности и соответствия действующему законодательству;
* запись в Поземельную книгу;
* выписка в двух экземплярах свидетельства о регистрации прав на объект;
* извещение органа государственного кадастрового учета объекта и субъекта прав о произведенной регистрации.

Поземельная книга представляет собой картотеку и электронный банк данных. Разделы Поземельно книги включают:

* земельные участки;
* первичные объекты недвижимости (здания, сооружения);
* вторичные объекты недвижимости (квартиры, помещения, комнаты и тому подобное).

Сведения об объектах недвижимости в Поземельной книге могут удобства подразделяться на составные части (регистры) по числу существующих видов прав:

* регистр основных прав (кадастровый номер, адрес, целевое назначение, размеры, сведения о правообладателе, виде его права на объект, ссылка на документы, на основе которых право зарегистрировано);
* регистр аренды (арендные отношения, связанные с объектом);
* регистр сервитутов;
* регистр залогов;
* регистр обременений.

Формирование кадастрового кода начинается после того, как окончательно сформирован земельный участок, определен его собственник, владелец или пользователь и границы нанесены на дежурную кадастровую карту (план) района или населенного пункта. Формирование земельного участка завершается присвоением ему очередного номера по журналу учета кадастровых номеров.

При проведении новых съемок или инвентаризаций коды элементов, составляющих кадастровый номер, не должны меняться. Код первичного объекта формируется как очередной порядковый код в границах земельного участка или используется регистрационный код, присвоенный органами власти по формированию объектов недвижимости (БТИ, служба лесного, водного хозяйства и прочие), после чего фиксируется в журнале учета кадастровых кодов. Код вторичного объекта недвижимости формируется как очередной порядковый код в пределах первичного объекта недвижимости или используется регистрационный код, присвоенный при формировании объектов недвижимости, и фиксируется в журнале учета кадастровых кодов.

Земельные участки для удобства использования кадастровых кодов формируются в кадастровые кварталы. Границы кварталов проходят по внешним границам участков и имеют определенные геодезические координаты. Участки покрывают территорию квартала без разрывов и перекрытий. В кварталы могут группироваться участки с различным целевым назначением. В качестве кадастрового квартала может быть принят сельский населенный пункт, садовое или дачное общество, или часть крупного населенного пункта (микрорайон, квартал, промышленная или коммунальная зона, ограниченная красными линиями застройки или естественными границами).

Кадастровые кварталы группируются в кадастровые массивы.

Границами массивов являются внешние границы кварталов и имеют соответствующие геодезические координаты. В пределах кадастрового массива используется локальная система кодирования кварталов. Кварталы в пределах массива кодируются по правилу меандра или спирали.

Кадастровые массивы группируются в кадастровые зоны. Границы зон проходят по внешним границам массивов с соответствующими геодезическими координатами или по естественным рубежам (реки, граница лесных массивов, железных дорог и прочие линейные объекты).

Отсутствие кадастрового кода земельного участка не может служить основанием для отказа в присвоении кадастрового кода первичному объекту недвижимости. В таком случае первичному объекту присваивается временный кадастровый код, в котором вместо реального кода земельного участка ставятся нули (00).

После присвоения постоянного кода соответствующему земельному участку находящиеся на нем первичные объекты получают постоянные кадастровые коды, то есть нули, означающие код земельного участка, заменяются на конкретные значения.

При регистрации вторичных объектов во всех случаях требуется наличие кадастрового кода первичного объекта. Если первичному объекту еще не присвоен кадастровый код, то этот код присваивается первичному объекту при учете первого в его составе вторичного объекта. Зданию или сооружению, расположенному в разных кварталах, имеющих одного владельца, присваивается один кадастровый код в соответствии с кварталом, на котором расположена большая часть объекта.

При переходе прав другому владельцу или при изменении их вида на объекты производится перерегистрация прав без изменения кадастрового кода.

При операциях с земельным участком, в результате которых происходит деление участка, каждой части присваиваются новые кадастровые коды в соответствии с порядком учета в журнале.

Кадастровые коды, присвоенные по старой системе, считаются действительными и подлежат замене по мере проведения операций с недвижимым имуществом. Старый код заносится в строку "Предыдущий кадастровый номер", а новый - "Последующий кадастровый номер". Это позволяет проследить историю возникновения и развития каждого участка.

Кроме Поземельной книги ведется дежурная кадастровая карта, на которой отображаются границы всех участков и их коды. Материалы зонирования административных территорий с описанием их границ, кадастровых кодов всех структурных единиц утверждаются решением администрации данной территории.

На существующем картографическом материале намечаются границы кадастровых зон и массивов, согласовываются в земельном комитете субъектов федерации. Для ведения текущего учета, отображения границ кадастровых зон, массивов, кварталов, земельных участков на планово-картографическом материале создается серия дежурных карт:

* дежурная кадастровая карта субъекта федерации предназначена для отображения на ней границ районов и городов, подчиненных субъекту федерации;
* дежурная кадастровая карта административного района (города) - Предназначена для отображения на ней границ кадастровых зон и их нумерации. Нумерация зон внутри района (города) начинается с единицы.
* Масштаб карты должен позволять отображать границы массивов, кварталов внутри каждой зоны, кодирование которых также начинается с единицы.
* В этом случае отдельно кадастровая карта на массив и квартал не составляется. Данная карта, а также карта массивов и кварталов составляется райкомземом;
* дежурная кадастровая карта массива предназначена для отображения на ней границ кадастровых кварталов внутри каждого массива, нумерация начинается с единицы;
* дежурная кадастровая карта квартала предназначена для отображения на ней границ земельных участков с первичными объектами. Нумерация земельных участков внутри каждого квартала начинается с единицы.
* При необходимости составляются дежурные кадастровые карты земель, находящихся в ведении сельской администрации, карты акционерных обществ, кооперативов и другие.

Дежурная кадастровая карта должна отвечать следующим основным требованиям:

* масштаб карты должен позволять нанести на нее земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости;
* на карту должны быть нанесены крупные объекты (дороги, лесные массивы, крупные промышленные объекты);
* все участки и объекты должны быть нанесены таким образом, чтобы была видана их конфигурация, взаимное расположение, границы.

Каждый земельный участок получает индивидуальный двузначный код, позволяющий отличить его от других объектов недвижимости. Структура кода включает семь уровней: А, Б, В1, В2, В3, Г, Д, Е,

* где А - код субъекта федерации;
* Б - код административного района (города), входящего в субъект федерации;
* В1 - код зоны;
* В2 - код массива;
* В3 - код квартала;
* Г - код земельного участка в пределах квартала;
* Д - код первичного объекта (может быть многоразрядным);
* Е - код вторичного объекта (может быть многоразрядным).

В свою очередь вторичные объекты могут включать еще несколько уровней детализации.

Коды земельных участков

Кадастровый код земельного участка может иметь, например, следующие значения: 54: 15: 01: 02: 03: 25,где 54 - код субъекта федерации;

15 - код административного района (города) на территории данного субъекта федерации. Здесь ведется счет всех районов и крупных населенных пунктов на территории данного субъекта федерации от 01 до 99;

* 01 - код зоны;
* 02 - код массива;
* 03 - код квартала;

25 - код земельного участка в пределах данного квартала. Код первичного объекта недвижимости, права пользователя на который зарегистрированы: 54: 15: 01: 02: 03: 25: 05,где 05 - код первичного объекта недвижимости, 25 - код земельного участка в квартале 03, массива 02 и зоны 01, административного района 15. Код первичного объекта недвижимости, права пользователя на который не зарегистрированы: 54: 15: 01: 02: 03: 00: 05,где 00: 05 - означает, что земельный участок не зарегистрирован, а код первичного объекта на этом участке равен 05. Кадастровый код первичного объекта в данном случае является временным.

Код вторичного объекта недвижимости, расположенного на зарегистрированном участке будет составлять54: 15: 01: 02: 03: 25: 05: 11,где 25: 05: 11 - означает, что код зарегистрированного земельного участка равен 25, код первичного и вторичного объектов соответственно составляют 05 и 11. Код вторичного объекта, расположенного на земельном участке, права на который не зарегистрированы, будет равен: 54: 15: 01: 02: 03: 00: 05: 11,где 00: 05: 11 - означает, что земельному участку пока не присвоен номер, а остальные элементы на нем получают свои порядковые номера.

# Практические рекомендации по разработке и созданию городского кадастра

Создание земельно-имущественного кадастра происходит итерационно. Обусловлено это рядом объективных причин. Основной из них является то, что для его становления необходимо развитие ряда научных дисциплин, таких как: земельное право, городское землеустройство, мониторинг городских земель, оценка недвижимости, менеджмент земельного рынка и так далее. Эти научные дисциплины развиваются в процессе создания земельно-имущественного кадастра как отражение интересов развития общества. Земельно-имущественный кадастр предъявляет более жесткие, чем другие службы города, требования к точности, достоверности и актуальности информации об объектах недвижимости. Например, кадастровое дело содержит экономические характеристики объекта недвижимости (земельного участка). Чтобы получать эти характеристики, предварительно необходимо разработать методики их получения и регламент утверждения.

Поскольку земля в городе имеет высокую стоимость, целесообразна реконструкция городской геодезической сети, обеспечивающая необходимую точность определения площади земельных участков. Таким образом, требованиям земельно-имущественного кадастра не удовлетворяет уровень топографо-геодезической изученности города, состояние информации о подземных сооружениях, правовые нормы обмена информации, общегородские справочники и классификаторы, достоверность, полнота и точность информации городского бюро технической инвентаризации, а также научно-методическое обоснование размеров арендных платежей и ставок земельного налога.

Сложность создания земельно-имущественного кадастра обусловлена еще и тем, что информация земельно-имущественного кадастра должна отражать характеристики объектов недвижимости на текущий день с высокой степенью точности и достоверности. Для решения этой проблемы необходимо перестроить существующую систему информационного обеспечения исполнительной и представительной властей. Все отделы органов исполнительной власти должны работать как терминалы земельно-имущественного кадастра, а все операции с недвижимостью выполняться только над базой данных земельно-имущественного кадастра (в том числе и нотариальные конторы, которые оформляют сделки с недвижимостью). То же самое относится и к другим видам информации, которые используются в земельно-имущественном кадастре.

Налоги на недвижимость должны определяться по данным земельно-имущественного кадастра. Поэтому необходимо регулярно пересматривать кадастровые оценки недвижимости. Например, в Швеции это выполняется через каждые шесть лет.

Однако ежегодно оценка недвижимости корректируется с учетом инфляции.

Аналогично производится переоценка недвижимости в Англии, Италии. Таким образом, кадастр обеспечит отображение реального состояния недвижимости только в том случае, когда ввод информации в базу данных земельно-имущественного кадастра будет производиться в момент государственной или нотариальной регистрации документа. В настоящее время за рубежом документы на бумажных носителях о правах на недвижимость играют второстепенную роль. Важно то, что записано в базе данных земельно-имущественного кадастра. Следовательно, все сделки с недвижимостью в развитых странах осуществляются только над базой данных земельно-имущественного кадастра.

При оформлении прав на землю следует знать с высокой степенью точности границы различных охранных и заповедных зон, местоположение подземных коммуникаций, красных линий и других градорегулирующих объектов. Поэтому необходимо иметь справочник улиц и их границ в векторной форме.

Поскольку город представляет собой динамически развивающуюся систему, требуется отслеживание всех изменений отдельных видов информации, которая входит в земельно-имущественный кадастр. Таким образом, необходим мониторинг всех изменений, происходящих на территории городов.

Во многих регионах России процесс юридического формирования недвижимости становится на производственную основу. Одно из условий организации производственного процесса - это перечень продукции и определение технических требований по каждому ее виду и характеристике объекта недвижимости.

Продукцией в данном случае является кадастровое дело и до-говоры аренды.

Система контроля и учета прохождения технологического цикла документов, оформление земельно-правовых документов и регистрация прав на недвижимость является одним из важнейших аспектов организации кадастрового производства.

Порядок отвода земельного участка зависит от того, кто издает распорядительный документ. Для отвода земельного участка на землях города заявка подается в Городскую комиссию по земельным отношениям и градостроительству. После сбора необходимых документов, заявка рассматривается на рабочей комиссии. Если принципиальных разногласий нет, землепользователь получает на руки:

* имущественное заключение в Комитете по имуществу;
* градостроительное заключение в Комитете по архитектуре;
* условия землепользования в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству (Комземе).

На основании данных документов Комзем готовит проект постановления администрации по отводу земельного участка. Возможны также другие способы получения земельного участка, например, в аренду:

* покупка или получение в длительную аренду здания;
* покупка права аренды на земельный участок на аукционе (конкурсе);
* заключение инвестиционного договора.

Землеустройство в городе является одним из направлений градостроительной деятельности, осуществляющим оптимизацию использования городских земель в интересах города. Землеустроительные работы реализуют решения местных органов исполнительной власти на основе земельного законодательства и других нормативных актов.

При коллективном использовании земельного участка право пользователя на земельный участок определяется в виде его земельной доли. Земельная доля каждого конкретного землепользователя определяется в зависимости от принадлежащих ему площадей зданий, строений и других сооружений, находящихся в долгосрочном пользовании (собственность, полное хозяйственное владение, оперативное управление, долгосрочная хозяйственная аренда и так далее) юридических или физических лиц. Для собственников, владельцев, арендаторов пристроенных нежилых помещений оформление прав землепользования производится также в совместное пользование без установления границ в натуре (на местности).

Доля в праве аренды земельного участка определяется в форме правильной дроби.

Гражданский кодекс позволяет для парцелл заключать один договор со всеми землепользователями парцеллы. В этом случае перечень землепользователей прилагается к договору в форме реестра землепользователей. Такой подход более обоснован и имеет ряд преимуществ: предотвращает конфликты между землепользователями, наличие одного договора упрощает работу при наличии памятников культуры и т.д.

Правом на аренду земель участка могут обладать:

* собственники (балансодержатели) капитальных (долговременного пользования) зданий и сооружений, непосредственно находящиеся в зданиях или эксплуатирующие эти сооружения;
* юридические и физические лица, которым в установленном порядке переданы капитальные здания и сооружения на правах полного хозяйственного владения или оперативного управления;
* арендаторы недвижимости со сроком аренды свыше 15 лет и при условии, что на данные капитальные здания и сооружения нет иного юридического или физического лица с преобладающими правами на это же имущество.

Все рассматриваемые здания, сооружения и строения должны быть расположены непосредственно на земле (на дневной поверхности), а не под ней или над ней.

Наделение правами землепользования юридических и физических лиц производится только в том случае, когда наличие капитальных зданий и сооружений на данной территории не противоречит градостроительным требованиям и перспективам развития города, соответствует целевому назначению. При этом здания не подлежат сносу, а предприятия выводу из города. Если земельный участок находится в коллективном пользовании, то пользование осуществляется по соглашению всех заинтересованных сторон.

При оформлении прав на землю жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) (или иного образования физических лиц) необходимо руководствоваться следующим.

Если здание ЖСК составляет единое домовладение, то оформляется договор аренды на эту территорию на условиях персонального землепользования. В том случае, когда ЖСК расположено в границах домовладения, то оформление прав на землю производится исходя из совместного пользования этим домовладением. Оформление прав на землю арендаторов зданий, которые расположены на территориях, входящих в охранную зону памятников истории и культуры, производится аналогично.

Имеют место ряд организационно-правовых форм коллективного (совместного) использования земельного участка и оформления прав на него, например: все землепользователи образуют общество по совместному использованию земельного участка или все землепользователи подписывают протокол о совместном использовании участка, в котором устанавливается порядок и условия пользования участком и доля каждого арендатора. Срок земельной аренды устанавливается в соответствии со сроком аренды недвижимого имущества. С расторжением имущественного договора прекращает свое действие договор на аренду земли.

В договоре аренды земли указывается размер земельной доли каждого пользователя (арендатора). Расчет арендных платежей за землю выполняется отдельно для каждого субъекта договора после установления его доли на земельный участок.

При смене владельца (арендатора) имущества перерасчет земельных платежей производится в том случае, если льготы нового землепользователя отличаются от льгот старого.

Границы земельных участков (домовладений), на которых расположены здания - памятники истории и культуры, или тех участков, которые находятся в охранной зоне памятников истории и культуры, согласовываются с Управлением государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры.

# Список используемой литературы

1. Исаченко А.Г. Ландшафтоведение физико-географическое районирование. - М.: Высшая школа, 1991.

2. Чешев А.С., Фесенко И.П. - Земельный кадастр. М.: ПРИОР, 2000. - 368с.

3. Земельный кодекс Р. Казахстан. - Алматы, 2003.

4. Чигаркин А.В. Геоэкология Казахстана. - Алматы, 1995.