

## **ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ, КАК ОСНОВА ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

*Угненко Е.Б.<sup>1</sup>, Виселга Г.<sup>2</sup>, Тимченко О.Н.<sup>3</sup>,*

*Ужвиева Е.Н.<sup>4</sup>, Сорочук Н.И.<sup>5</sup>*

*1, 3, 4, 5, Украинский государственный университет железнодорожного  
транспорта, 2 Вильнюсский технический университет им. Гедиминаса*

### **Аннотация**

В статье рассмотрены научно-методические основы государственного кадастра недвижимости. Установлено, что содержание кадастровых работ обуславливает их видовое различие и отражает характерные особенности получения сведений и их информационных преобразований. Среди различных видов кадастровых работ особое место занимают земельно-кадастровые работы, которые в настоящее время считаются наиболее изученным видом работ.

Развитие вычислительной техники и геоинформатики, оснащение государственных органов мощными компьютерами, периферийными устройствами, средствами цифровой картографии, появление систем автоматизированного ведения Государственного кадастра недвижимости (ГКН) существенно изменили содержание и технологию кадастровых работ.

Кадастровые работы занимают особое место в регулировании земельных отношений, так как с учетом их результатов создается единая многоаспектная информационная база недвижимой собственности, используемая для принятия и реализации решений органов государственного и муниципального управления недвижимым имуществом различных форм собственности, осуществления государственного контроля за использованием земель и различных сделок с недвижимостью, ведения мониторинга [1, 2, 4]. Поэтому производству кадастровых работ особое внимание уделяют органы государственной власти и местного самоуправления, различные министерства и ведомства.

Кадастровые работы – это совокупность различных мероприятий и действий, направленных на получение сведений об объектах кадастра и реализацию всех их информационных преобразований [1]. В состав кадастровых работ входят:

- земельно-кадастровые работы;
- инженерно-кадастровые работы;

- территориально-кадастровые работы.

Содержание кадастровых работ обуславливает их видовое различие и отражает характерные особенности получения сведений и их информационных преобразований.

Кадастровые работы, обеспечивающие ведение кадастра, формирование земельной (недвижимой) собственности, создание инфраструктуры рынка и других операций с недвижимостью, включают в себя кадастровые съемки, инвентаризацию земель и прочно связанных с ней объектов недвижимости, закрепление границ земельных участков на местности, физическую и правовую регистрацию недвижимой собственности, кадастровую оценку земель поселений [1].

Среди различных видов кадастровых работ особое место занимают земельно-кадастровые работы, обеспечивающие формирование различных форм собственности на земельные участки и объекты недвижимости, а также реализацию платного землепользования. Земельно-кадастровые работы в настоящее время считаются наиболее изученным видом работ.

К земельно-кадастровым работам относятся [3]:

- создание кадастровой геодезической сети;
- вынос в натуру проекта городской черты;
- структуризация территории города;
- инвентаризация земель города;
- отвод земель и закрепление их границ на местности;
- установление границ землепользований в существующей застройке

города;

- кадастровые съемки;
- государственная кадастровая оценка земель поселений;
- экономическая оценка городских земель;
- формирование земельной собственности;
- межевание.

В составе работ по отводу земельных участков выделяют [3]:

1) ведение дежурного журнала землепользований;

2) выбор местоположения земельного участка;

3) вынос в натуру границ земельного участка и закрепление их на местности;

4) установление границ землепользований в существующей застройке города;

5) проведение организационно-подготовительных работ;

6) разработку планов внутриквартального землеустройства;

7) оформление материалов по установлению границ земельных участков и составлению межевого плана;

8) земельно-кадастровые съемки в городах. Особенности земельно-кадастровых съемок обусловлены содержанием и точностью конечных результатов, формой их представления, а также объектами съемок, не имеющих аналогов при других видах съемок;

9) государственная кадастровая оценка городских земель – это один из видов земельно-кадастровых работ, обеспечивающих начисление земельных платежей за пользование земельным участком независимо от формы собственности.

К основным факторам, определяющим особенности при создании земельного, градостроительного кадастра и кадастра застроенных территорий, относится точность. Точность – это основное требование к достоверности полученных результатов, которые регламентируются соответствующими нормативно-техническими документами.

Кроме того, при оформлении материалов по установлению границ земельных участков подготавливается межевой план.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения об образуемых земельном участке или земельных участках либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке или земельных участках [5].

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана содержатся следующие разделы [5]:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения земельных участков;
- 3) чертеж земельных участков и их частей;
- 4) абрисы узловых точек границ земельного участка.

В текстовой части межевого плана содержатся следующие разделы [5]:

- 1) исходные данные;
- 2) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 3) сведения об образуемых земельных участках и их частях;
- 4) сведения об измененных земельных участках и их частях;
- 5) сведения о земельных участках, посредством которых осуществляется доступ к образуемым или измененным земельным участкам;
- 6) сведения об уточняемых земельных участках и их частях;
- 7) сведения об образуемых частях земельного участка;

- 8) заключение кадастрового инженера;
- 9) акт согласования местоположения границ земельного участка.

В общем, принципами единого кадастра недвижимости является идентификация и индивидуализация объектов недвижимости. То есть пользователи кадастра смогут, введя уникальный номер, определить, кому принадлежит объект, на каких правах, его физические характеристики и кадастровую стоимость. Объектами учета государственного кадастра недвижимости должны быть объекты недвижимости, сформированные в соответствии с градостроительными планами, содержащими всю необходимую информацию о разрешенном использовании и ограничениях.

Содержание государственного кадастра недвижимости:

1. Государственный кадастровый учет объекта недвижимости представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации, как объекта права и налогообложения.

2. Сведения государственного кадастра недвижимости имеют правовой характер.

3. Записи в государственном реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

Задачами создания ГКН служат:

- обеспечение гарантий прав собственников;
- обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость;
- эффективное и рациональное использование недвижимости.

## Литература

1. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Т.1. Теоретические основы государственного земельного кадастра / А.А. Варламов. - М.: Колос, 2003. -383 с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Т.2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. - М.: Колос, 2004. - 528 с.
3. Гладкий В.И. Кадастровые работы в городах / В.И. Гладкий. - Новосибирск: Наука, Сиб. отд-ие РАН, 1998. - 281 с.
4. Теория и методы ведения государственного мониторинга земель как информационной основы государственного кадастра недвижимости. Монография / Под науч. ред. А.А. Варламова. - М.: Государственный ун-т по землеустройству, 2009. - 290 с.

5. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / Под ред. С.Н. Волкова, В.С. Кислова. - М.: Технология ЦД, 2003. - 378 с.