

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА  
ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ  
(НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ТОЛЪЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)  
FEATURES OF THE STATE ACCOUNT OF LANDED  
PROPERTIES AND USING THE EARTH  
(ON AN EXAMPLE OF CITY DISTRICT  
TOLYATTI OF THE SAMARA AREA)

*С.В.Шайкин, Р.С. Голомолзин, И.В.Цалова*  
*S.V.Shajkin, R.S.Golomolzin, I.V.Zalova*  
*Ульяновская ГСХА*  
*The Ulyanovsk state agricultural academy*

*The system of the cadastral registration (on an example of urban district Tolyatti of the Samara area) supplies effective investment in development of territories with allowance for their occurrences, the sizes and a prospective functionality of the ground area, and also observance of safeguards of the property rights (use) on the real estate object in which resources are put.*

В целях своевременного обеспечения органов государственной власти и управления, предприятий, организаций, учреждений и физических лиц достоверной информацией о земельных ресурсах, необходимой для обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, создания объективной основы для установления нормативной цены земли, земельного налога и арендной платы, сохранения границ исторических землевладений объектов историко-культурного и природного наследия, ведется государственный кадастр недвижимости.

Центральным законодательным актом, является Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», установившем понятие Государственного кадастра недвижимости – «систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом»

Произошли следующие изменения в системах государственного кадастрового учета, регистрации прав и налогообложения недвижимости:

– расширена сфера кадастрового учета. Осуществляется переход к единому кадастровому учету земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства. Это ведет к многократному увеличе-

нию количества и сложности объектов учета;

– изменены принципы налогообложения земельных участков и иной недвижимости. Налоги исчисляются на основании государственной кадастровой стоимости объекта, для этого необходимо было провести кадастровую оценку и упорядочить сведения по огромному числу объектов на всей территории России;

– ужесточены требования к государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Кадастровый учет земельных участков стал необходимым условием проведения регистрации прав, а кадастровый план объекта обязательно должен быть предоставлен в составе пакета документов на государственную регистрацию прав;

– ужесточены требования к проведению землеустроительных работ и описанию земельных участков, требования к топологии объектов (учет смежеств) и функциям пространственного анализа, необходимым для установления сервитутов и учета зон регулирования права;

– введены новые требования учета основных средств. На балансовом учете предприятия могут находиться в составе основных средств объекты недвижимости (в т.ч. земельные участки), которые прошли процедуру государственной регистрации прав.

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (ФЗ-221). Структура нового закона включает базовые правовые нормы, регулирующие ведение государственного кадастра недвижимости, отношения при государственном кадастровом учете, формировании объектов кадастрового учета, осуществления кадастровой деятельности.

Основными этапами перед проведением учета, а в последующем и регистрации земель городского округа Тольятти являются: кадастровое зонирование территории города, инвентаризация городских земель, межевание земель, кадастровое картографирование территории города.

В результате проведения кадастрового деления на территории Российской Федерации образовалось 89 кадастровых округов. Самарской области присвоен 63 номер кадастрового округа. Кадастровый округ делится на кадастровые районы.

Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровневую иерархическую структуру.

Кадастровый номер необходим для: кодировки объекта недвижимости; увязки земельного участка и объектов недвижимости, на нем находящихся; увязки объектов недвижимости с определенной территорией, экономической зоной, административным районированием; увязки графической и семантической информации в базе данных.

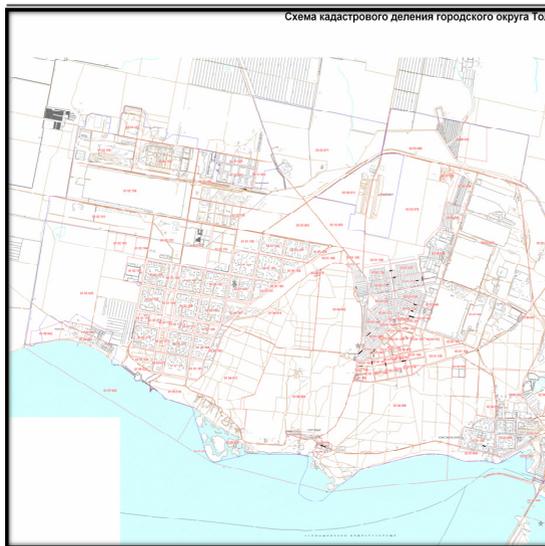
*Пример:*

Кадастровый номер земельного участка 63:09:0301154:536

63 – номер кадастрового округа (субъект РФ) – Самарская область;

09 – номер кадастрового района (административно-территориального (муниципального) образования, входящего в состав субъекта РФ) – Ставропольский район;

0301154 – составной номер базового кадастрового квартала в кадастровом районе (030 - порядковый номер кадастрового блока в кадастровом районе, 11 – порядковый номер кадастрового массива в блоке, 54 – порядковый номер



**Рис. 1. - Схема кадастрового деления городского округа Тольятти.**

кадастрового квартала в массиве);

536 – номер земельного участка, уникальный в пределах базового кадастрового квартала.

Кадастровый номер строений или других объектов недвижимости строится на основе кадастрового номера земельного участка с дополнением номера объекта на земельном участке.

На рисунке показано кадастровое деление городского округа Тольятти.

В Тольятти создан территориальный отдел №2 Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Самарской области, который занимается ведением земельного кадастра в районе. На каждый объект недвижимости, т.е. земельный участок, создается кадастровое дело с последующей государственной регистрацией прав на земельный участок.

За период с января 2009 года по апрель 2010 года число выданных сведений о постановке на государственный кадастровый учет и учет изменений объекта недвижимости по городу составило 5145 шт.

Инвентаризация земель - комплекс землеустроительных мероприятий, направленных на выявление и уточнение данных о земельных участках в целях государственного учета земель и ведения государственного кадастра недвижимости.

Все материалы инвентаризации представлены как в электронном виде, так и на бумажных носителях. По одному экземпляру материалов инвентаризации передано в налоговые инспекции и Главное управление архитектуры и градостроительства городского округа Тольятти.

Материалы инвентаризации утверждены постановлениями Главы города, на основании которых заключаются также краткосрочные договора аренды земельных участков.

Особенностью установления границ участков при выполнении межевания является юридическое оформление результатов межевания актом, который подписывается правообладателем данного участка, правообладателем смежных с ним участков и представителем местной администрации.

Создание опорной межевой сети не связывается с потребностями межевания конкретного участка. Этот вид земельно-кадастровых работ охватывает всю территорию.

Результаты межевания оформляются совокупностью документов, составляющих межевой план, в состав формируемых материалов входит чертеж границ земельного участка и координаты межевых знаков.

На основании этих данных осуществляется ведение базы данных кадастра недвижимости: уточнение границ земельного участка, дополнение данными о вновь сформированном участке.

Базовая кадастровая карта является одним из важнейших видов продукции земельно-кадастрового производства. Карта, как отображение (модель) реальной территории, является главной информационной основой кадастра недвижимости. Базовая кадастровая карта предназначена для наглядного отображения результатов проведенной инвентаризации земель и используется для последующего ведения кадастра и дежурной кадастровой карты в любом ее тематическом выражении.

Учет земель в г.о. Тольятти, как одна из составных частей государственного кадастра недвижимости, представляет собой сведения о количестве и качестве земель в городе и районе и ведется в соответствии с «Положением о порядке ведения государственного кадастра недвижимости».

Учет земель г.о. Тольятти ведется по их фактическому состоянию и использованию. Все изменения фиксируются после того, как они произошли в натуре. Учет земель ведется по объектам земельной собственности, землевладельцев, землепользователей.

Таким образом, настоящая система кадастрового учета обеспечивает эффективное инвестирование в развитие территорий с учетом их местонахождения, размеров и предполагаемого функционального назначения земельного участка, а также соблюдения гарантий прав собственности (пользования) на объект недвижимости, в который вкладываются средства.

#### Литература:

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ.
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. и др. Теория и методы ведения Государственного мониторинга земель как информационной основы Государственного кадастра недвижимости [Текст]: Монография/под научн. ред. А.А. Варламова; ГУЗ.-М., 2009.-290 с.