

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт Природных ресурсов
Направление подготовки Землеустройство и кадастры
Кафедра Общей геологии и землеустройства

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Проект уточнения границ и площади земельного участка на примере ООО «КЦ «Ева Терра» г. Казань.

УДК 528.4:711.4 (470.4/.5)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2у21	Данилецкая Ксения Станиславовна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Севостьянова Ольга Александровна	к.г.г.-м.н доцент		

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Немцова Ольга Александровна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ОГЗ	Серяков Сергей Владимирович	к.г.г.-м.н доцент		

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт	Природных ресурсов
Направление подготовки	Землеустройство и кадастры
Кафедра	Общей геологии и землеустройства

УТВЕРЖДАЮ:
Зав. кафедрой

(Подпись)(Дата) Серяков С.В.
(Ф.И.О.)

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студенту:

Группа	ФИО
2У21	Данилецкой Ксении Станиславовне

Тема работы:

Проект уточнения границ и площади земельного участка на примере ООО «КЦ «Ева Терра» г. Казань.	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 2551/с от 05.04.2016 г.

Срок сдачи студентом выполненной работы:	16.06.2016
--	------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

Исходные данные к работе	Объект исследования - земельный участок с кадастровым номером 16:50:270253:55, располагающийся по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, п. Вознесенское, ул. Профсоюзная 79. Учебная и научная литература, нормативные документы, опубликованная литература, электронные ресурсы.
---------------------------------	--

Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов	1. Сбор и анализ исходных данных их актуализация и уточнение 2. Уточнение местоположения границ и площади земельного участка 3. Составление межевого плана 4. Внесение предложения по совершенствованию нормативно – правового обеспечения ведения ГКН.
Перечень графического материала	1. Схема геодезических построений для участка кадастровым номером 16:50:270253:55 2. Схема расположения земельных участков в квартале с кадастровым номером 16:50:270253 (схема расположения участка, границы и площадь которого необходимо уточнить и участков, имеющих с ним смежные границы) 3. Чертеж земельного участка с кадастровым номером 16:50:270253:55 и его частей (чертеж земельного участка с уточненными границами)

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Раздел	Консультант
1. Аналитический обзор литературы 2. Характеристика объекта работ 3. Уточнение местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 16:50:270253:55 4. Совершенствование нормативно – правового обеспечения ведения ГКН.	Севостьянова Ольга Александровна
5. Безопасность жизнедеятельности	Немцова Ольга Александровна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Севостьянова Ольга Александровна	к.г.-м.н доцент		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У21	Данилецкая Ксения Станиславовна		

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа 57 с., 3 рис., 23 источника, 1 прил.

Ключевые слова: проект, уточнение местоположения границ, уточнение площади, межевание, земельный участок, г. Казань.

Объектом исследования является земельный участок с кадастровым номером 16:50:270253:55, располагающийся по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, п. Вознесенское, ул. Профсоюзная 79.

Цель работы – уточнение местоположения границ и площади земельного участка.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы проводилось изучение теоретических аспектов проектов межевания.

В результате исследования был разработан Проект уточнения границ и площади земельного участка на примере ООО «КЦ «Ева Терра» г. Казань.

Данная работа может быть использована в качестве предложения по совершенствованию нормативно – правового обеспечения ведения ГКН. В частности по решению проблем, связанных с исправлением кадастровых ошибок, отсутствия в государственном кадастре недвижимости данных о землях общего пользования, вовлечение земельных участков в оборот с целью получения налогов.

ABSTRACT

Final qualifying work 57 p., 3 illustration, 23 the source literature, 1 app.

Keywords: the project, clarification of the location of boundaries, clarification of the square, surveying, land parcel, the city of Kazan.

The object of study is the land plot with cadastral number 16:50:270253:55, which is located at: the Republic of Tatarstan, the city of Kazan, the Soviet district, the village of Voznesenskoe, street Trade-Union 79.

Purpose – clarification of the location of boundaries and land area.

During execution of the qualification work was conducted to study the theoretical aspects of land surveying projects.

The study was developed by the Project boundaries and the area of land on the example the LLC « CC «Eva Terra» c. Kazan.

This work can be used as proposals for improving normative – legal support of conducting state cadastre of real estate. In particular, the problems associated with the fix cadastral errors, the absence in the state cadastre of real estate of data on the lands of common use, involvement of land plots into circulation with the purpose of receiving taxes.

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ ТЕРМИНОВ

ГКН – Государственный кадастр недвижимости

РТ – Республика Татарстан

РФ – Российская Федерация

ФЗ – Федеральный закон

ККР – комплексные кадастровые работы

ЗУ – земельный участок

Р – площадь

ФГУ - федеральное государственное учреждение

ФГБУ - федеральное государственное бюджетное учреждение

ОМС – опорные межевые сети

ГГС – государственные геодезические сети

ЕГРП – единый государственный реестр прав

ГПК – Гражданский процессуальный кодекс

ВАС – Высший Арбитражный Суд

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение

Глава 1. Аналитический обзор литературы

1.1 Порядок кадастрового учета земельных участков

1.1.1 Порядок проведения межевания

1.1.2 Причины приостановки и отказа в постановке на кадастровый учет

1.2 Порядок уточнения местоположения границ и площади земельного участка

Глава 2. Характеристика объекта работ

2.1 Характеристика г. Казань

2.2 Характеристика Советского района г. Казань

Глава 3. Уточнение местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 16:50:270253:55

3.1. Подготовительные работы

3.2. Обследование геодезической сети и выбор исходной системы координат

3.3. Составление технического проекта

3.4. Кадастровые съемки

3.5. Установление и согласование границ земельного участка

3.6. Определение площади земельного участка

3.7. Составление межевого плана

Глава 4. Совершенствование нормативно – правового обеспечения ведения ГКН.

4.1 Проведение комплексных кадастровых работ

4.2 Предъявление жестких требований к кадастровым инженерам

4.3 Введение закона о запрете продажи недвижимого имущества без установленных и утвержденных в ГКН границ

4.4 Внесение по результатам ККР в ГКН сведений о землях общего пользования

Глава 5. Безопасность жизнедеятельности

Заключение

Список использованной литературы

Приложение А Межевой план земельного участка с кадастровым номером 16:50:270253:55

ВВЕДЕНИЕ

Земля всегда являлась главным средством производства, дохода и труда. Еще в первобытном обществе люди предпринимали попытки учета количества и качества земель. Однако тогда учёт был примитивный и проводился в интересах общины.

С появлением частной собственности возникла необходимость качественного учета данного ресурса.

Кроме частных собственников учёт вело рабовладельческое государство. Оно учитывало доходы от обложения налогами, контрибуциями, расходы на содержание армии и т.п. Объектом учёта постепенно становилась земля, которая уже в то время выступает как основное средство производства в сельском хозяйстве.

Таким образом, при рабовладельческом зарождается земельный кадастр, который стремительно развивался при феодализме и особенно при капитализме.

На сегодняшний день, земельный кадастр имеет важнейшее значение при организации рационального и эффективного использования и охраны земель, размещения сельскохозяйственного производства, планирования стратегии развития народного хозяйства, мелиорации земель и многого другого.

Материалы земельного кадастра активно используются при межхозяйственном и внутрихозяйственном землеустройстве.

Данные земельного кадастра позволяют дифференцировать ценность земель для рационального использования и охраны по агро - производственным группам почв природно – сельскохозяйственных зон страны. Тем самым земельный кадастр приобретает большую значимость на

разных уровнях народнохозяйственного планирования и управления земельными ресурсами.

Осознавая исключительное значение государственного земельного кадастра в деле становления рыночной экономики страны, Правительство Российской Федерации Постановлением от 23 августа 1996 г. № 923 утвердило Федеральную целевую программу “Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации”.

Актуальность темы исследования. В современных экономических условиях актуальной проблемой является политика в сфере налогообложения и государственное гарантирование прав граждан на принадлежащее им недвижимое имущество.

На территории РФ очень много участков земли, которые не вовлечены в оборот и соответственно не облагаются налогом.

В настоящее время собственники все чаще обращаются с проблемами несоответствия сведений описанных в ГКН фактическому состоянию земельных участков. В основном вопросы касаются неверного описания границ и площади земельного участка. По данным вопросам часто возникают споры между собственниками смежных земельных участков, некоторые из них не обходятся без судебных разбирательств. Для устранения таких проблем, собственники заказывают процедуру межевания, на что тратят временные и денежные ресурсы, хотя чаще всего проблемы возникают по вине кадастровых инженеров либо предыдущих владельцев имущества.

Также, проблема, которую нельзя обойти стороной, это самовольное занятие земельных участков, а также строительство на них каких – либо объектов. Таким образом, собственники уклоняются от налогов.

В сложившихся экономических условиях, для Российской Федерации необходимо вовлекать каждый клочок земли в оборот. Это позволит

максимально – эффективно использовать земельные ресурсы и получать с них доход.

Исходя из вышеизложенных проблем, необходимо найти решение, которое удовлетворит как правительство РФ так и граждан, владеющих недвижимым имуществом.

Цель исследования состоит в уточнении местоположения границ и площади земельного участка.

Для достижения поставленной цели должны быть решены следующие вопросы:

1. сбор и анализ исходных данных их актуализация и уточнение;
2. произвести уточнение местоположения границ и площади земельного участка;
3. составить межевой план;
4. внести предложения по совершенствованию нормативно – правового обеспечения ведения ГКН.

Объект исследования - земельный участок с кадастровым номером 16:50:270253:55, который располагается по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, п. Вознесенское ,ул. Профсоюзная 79.

Предмет исследования - процесс уточнения местоположения границ и площади земельного участка.

ГЛАВА 1. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

1.1 Порядок кадастрового учета земельных участков

Государственный кадастровый учет земельного участка представляет собой процедуру внесения сведений в единую базу данных Росреестра по объектам недвижимости. В процессе кадастрового учета в базу данных заносятся, все основные характеристики объекта недвижимости, такие как: площадь, координаты границ объекта, сведения о правообладателях, вид разрешенного использования, категория земель и иные характеристики.

Кадастровый учет является обязательным этапом перед оформлением прав на недвижимое имущество. Важно понимать, что любые сделки с землей: купля-продажа, сдача в аренду допустимы только с поставленными на учет земельными участками. Согласно нормам действующего законодательства в сфере кадастра и регистрации недвижимости ни на один объект недвижимого имущества не могут быть зарегистрированы права до тех пор, пока этот объект не будет внесен в Государственный кадастр недвижимости.

Постановка на кадастровый учет земельного участка осуществляется в течение двадцати рабочих дней с момента подачи заявления в орган кадастрового учета. По окончании вышеуказанного срока заявителю выдается кадастровый паспорт. Итогом постановки на кадастровый учет является внесение сведений в базу данных Росреестра и присвоение участку уникального неповторяющегося на территории РФ кадастрового номера.

Процедура постановки на кадастровый учет содержит в себе массу тонкостей и нюансов, связанных с оформлением кадастровой документации. Чаще всего для владельца недвижимости такая процедура становится непосильной задачей. Поэтому так важно своевременно обратиться к специалистам, имеющим большой опыт и положительные результаты в данной сфере. [1]

Согласно действующему законодательству, процедура постановки на государственный кадастровый учет должна быть произведена в отношении всех участков, вне зависимости от их целевого назначения, а также формы собственности. Учет земельного участка и иного объекта недвижимости позволяет владельцу совершать с ним различного рода сделки. Законодательство Российской Федерации позволяет совершать сделки исключительно с участками, внесенными в Единый реестр и получившими кадастровый паспорт. Процедура постановки выполняется в случае, если участок или другой объект разделяется на несколько отдельных частей для дальнейшего совершения с ними сделок. Производится межевание, и вновь образованные участки в обязательном порядке описываются с целью фиксирования в Едином государственном реестре, и на каждый из этих новых участков выдается кадастровый паспорт.

Постановка на кадастровый учет дома, как объекта недвижимости, в ряде случаев предшествует оформлению прав собственности на дом.

Для того, чтобы поставить объект недвижимости на кадастровый учет и на него был выдан кадастровый паспорт, необходимо представить в полномочный орган кадастрового учета пакет документов. Количество документов изменяется в зависимости от того, какую именно процедуру планируется производить: первичную постановку на учет, учет изменений, произошедших с объектом недвижимости, учет некоторой части объекта или снятие объекта с учета.

Условия и нюансы постановки: поставить участок на кадастровый учет могут только совершеннолетние собственники, землепользователи и нотариально доверенные на это лица.

Земли, которые можно поставить на кадастровый учет:

1. Если земля принадлежит на основании:
 - 1.1. свидетельства о праве собственности;

- 1.2. права бессрочного пользования;
- 1.3. права пожизненного наследуемого владения;
- 1.4. договора аренды.

2. Если земельный участок образовался путем объединения или разделение нескольких участков.

Частный землевладелец, принявший решение разделить свою землю на несколько участков или же объединить земли в один участок (или несколько участков), должен будет в кадастр внести сведения обо всех образовавшихся участках и получить на них кадастровые паспорта.

3. Земли, полученные по наследству или завещанию не нужно ставить на кадастровый учет.

Земли, которые нельзя ставить на кадастровый учет:

1. Земли, находящиеся в ведении служб безопасности Российской Федерации.
2. Земли, которые могут оказаться необходимы Вооруженным Силам РФ, например, для проведения учебных действий или маневров.
3. Земли Заповедников, имеющих особую научную и культурную ценность для потомков.

Необходимые для кадастрового учета документы:

1. Заявление о кадастровом учете, которое заверяется личной подписью заявителя.
2. Межевой план вместе с копией документа о разрешении спора по вопросу согласования границ участка. Копия документа предоставляется, если выделение границ требует обязательного согласования, определенного законодательством.
3. Технический план здания, помещения, сооружения.

4. Акт, фиксирующий прекращение фактического существования объекта недвижимости. Прикладывается в случае, когда требуется снять объект с учета.

5. Если вместо заявителя выступает его представитель, требуется документ о наделении данного представителя полномочиями.

6. Копия документа, определяющего право собственности указанного индивида на объект недвижимости.

7. Копия документа, фиксирующего принадлежность земельного участка к одной из перечисленных категорий земель.

8. При необходимости предоставляется копия документа, в котором подтверждается разрешенное использование указанного земельного участка.

9. Копия документа, который подтверждает изменение функционального назначения помещения или здания.

Данный перечень документов не является окончательным и зависит от конкретных случаев.

1.1.1 Порядок проведения межевания

Согласно перечню документов, установленному 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» (статья 22 пункт 2) главным и основным документом необходимым для постановки на кадастровый учет земельного участка является межевой план участка. Такой документ предоставляется в орган кадастрового учета, как при первичном учете, так и при учете изменений уникальных характеристик земельного участка (площадь, адрес, границы участка).

Межевой план земельного участка представляет собой документ, содержащий в себе данные по смежным землепользованиям (координаты границ смежных участков), результаты геодезических измерений, копии

правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов, а так же копии документов подтверждающих полномочия сторон при согласовании границ и иные необходимые для каждого индивидуального случая документы.

Межевание земельных участков - это целый комплекс работ по восстановлению, установлению и закреплению границ, определению площади и местоположения земельных участков. Юридическое оформление полученных материалов. [2]

Порядок межевания земельного участка:

1. Сбор необходимой информации, её анализ.
2. Извещение лиц, которых могут быть затронуты права при проведении межевания. Согласование с ними.
3. Геодезическая съёмка земельного участка.
4. Обработка и анализ полученных результатов.
5. Подготовка межевого плана.
6. Сдача документов и межевого плана в государственный орган, для решения вопроса о выдаче кадастрового паспорта.

Сделать межевание земельных участков можно на основе этих документов, юридическим и физическими лицами, имеющими лицензию на право осуществления картографической и геодезической деятельности.

Процедура межевания земельных участков происходит в соответствии с полученным заданием на выполнение работ:

1. Уточнение границ земельного участка.
2. Установление границ (установка межевых знаков по границе участка).
3. Экспертиза для суда при разрешении земельных споров.

Межевание необходимо при:

1. оформлении купли-продажи земельного участка, аренды, дарении, обмена;
2. оформлении права собственности на землю;
3. разделе или объединении земельного участка и др.

Без межевания земельного участка невозможны любые операции с землёй, любое ваше действие будет признано незаконным. Без проведения межевания вы не будете иметь никаких прав на земельный участок.

Каждый вопрос, связанный с проведением межевания земельных участков, требует особенный подход и является уникальным. Это объясняется не только хитросплетением законов в Земельном кодексе РФ, но и такими объективными факторами, как специфические особенности участка, подлежащего межеванию. Бывают такие особенности:

1. Участок расположен на охранной территории.
2. Земельный участок находится с границами общего пользования.
3. Судебные требования.
4. Наследственные моменты.
5. Самозахват участка, и много других.

Все эти особенности имеют определяющее значение при межевании, несмотря на то, что межевание подчиняется вполне конкретным требованиям законодательства.

Межевание земельного участка законодательно закрепляет за владельцем право собственности на землю. [3]

Как только на руках у собственника будут все необходимые документы, ему необходимо обратиться в Кадастровую Палату, предъявить вышеперечисленный перечень документов и заполнить заявление установленного образца.

Если в документах не обнаруживается ошибок или расхождений, в кадастр вносится описание участка, а также ему присваивается новый кадастровый номер. Вся процедура занимает не более 20 дней. Но если же ошибки имеются, то срок постановки может занять до 3-6 месяцев в зависимости от ситуации.

После прохождения всех процедур, в назначенный день, собственник может получить кадастровый паспорт на земельный участок и поданные ранее документы. В паспорте будет указан новый кадастровый номер земельному участку.

После получения кадастрового паспорта необходимо получить новое свидетельство на участок, т.к. согласно п. 1 ст. 25 ФЗ, если за 2 года владелец не зарегистрирует землю в свою собственность, т.е. не получит свидетельство о праве собственности, то участок будет исключен из реестра.

1.1.2 Причины приостановки и отказа в постановке на кадастровый учет

После получения решения о приостановке на кадастровый учет, необходимо в течение года исправить причину.

Варианты причин о приостановлении:

1. Если границы участка наложены на соседний участок, который уже стоит на кадастровом учете. Для этого необходимо владельцу соседнего участка обратиться в кадастровую палату со всеми документами, т.к. может быть, что внесли неверные данные в ГКН соседнего участка. Если же ошибок нет, то необходимо повторно провести процедуру межевания и согласовать границы с соседними участками.

2. Техническая ошибка Кадастровой палаты. Это может быть описка, опечатка, которая привела к неверным сведениям в кадастровом учете. Для устранения ошибки необходимо написать заявление в Кадастровой палате о неверных сведениях в ГКН. Не всегда Кадастровая палата исправляет ошибки

на основании заявления. Тогда придется обратиться в Районный суд с заявлением об исправлении допущенной ошибки.

3. Неверность предоставленных собственником сведений о земельном участке.

4. Не полный пакет документов. [4]

Причин для отказа в постановке на кадастровый учет множество. Например:

1. Заявленный земельный участок не подлежит кадастровому учёту. Это земли, которые:

1.1. Изъятые из оборота. Это земли государственных заповедников и парков, земли стратегического назначения, земли, которые имеют особое значение для безопасности и обороны государства, также земли в которых гражданские и воинские захоронения.

1.2 . Зарезервированы для государственных нужд.

1.3 . Поставленные под запрет на приватизацию.

1.4 . Относятся к Водному или Лесному фондам.

2. Если обратилось ненадлежащее лицо, т.е. не собственник участка или лицо без нотариальной доверенности.

3. Если заявленное имущество не является недвижимостью.

4. Обращение с заявлением лица, имеющего спорные права на собственность. Например, на данный участок претендует ещё кто-нибудь на законных основаниях. Это могут быть наследники, дети, арендатор.

5. Если участок пересекает какое - либо государственное учреждение.

6. Если участок пересекает границу населенного пункта, т.е. выходит за пределы.

7. Если у объединенного участка разные категории земель. Каждый участок должен иметь одинаковое назначение.

8. Если в ГКН (Государственном кадастре недвижимости) другие данные о земельном участке. Например: площадь заявленного участка больше или меньше, чем в указана в кадастре. Допускается погрешность не более 10% от площади участка.

1.2 Порядок уточнения местоположения границ и площади земельного участка

Уточнение границ и площади земельного участка представляет собой весьма сложную процедуру, включающую в себя: обязательное проведение геодезических работ по определению границ участка, формирование межевого плана и согласование границ со смежными землепользователями.

Уточнение местоположения границ и (или) площади земельного участка - комплекс работ и процедур, направленных на установление и юридическое закрепление границ земельного участка с определением координат характерных (поворотных) точек границ с нормативной точностью.

[5]

Данное определение достаточно сложное для восприятия, однако содержит в себе очень простой смысл. Несмотря на то, что у собственника на руках могут быть казалось бы все необходимые документы на землю (свидетельство о праве собственности, кадастровый паспорт), этого может быть недостаточно для гарантии нерушимости (неприкосновенности) границ земельного участка.

Следует учитывать, что ранее в законе отсутствовало требование о необходимости проведения межевых работ и установления границ земельных участков (с координатами) до предоставления их в собственность граждан и организаций. Кроме того, широкое распространение получило оформление

земельных участков в порядке, установленном так называемым "Законом о дачной амнистии".

Поэтому только закрепление границ земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе с необходимой точностью определения координат), гарантирует защиту собственности от посягательств посторонних лиц.

Необходимость проведения кадастровых работ по уточнению границ в первую очередь обусловлена тем, что значительная часть сведений о земельных участках по всей территории РФ внесена в кадастр недвижимости декларативно (по данным из исходных правоустанавливающих документов без установления границ на местности). Такая практика ведения кадастра привела к частым случаям возникновения наложения границ между смежными землепользованиями. Процедура уточнения производится для устранения наложения границ, а так же для внесения сведений об изменении границ и площади земельного участка в кадастр недвижимости. При проведении уточнения границ площадь ранее учтенного участка может быть увеличена, либо уменьшена на 10 от исходной площади, указанной в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе.

Чтобы определить необходимость проведения межевания с целью уточнения границ и площади земельного участка, потребуется заказать выписку из государственного кадастра недвижимости (ГКН) и обратить внимание на графу № 16 "Особые отметки".

Если в данной графе выписки (кадастрового паспорта) присутствует запись "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, либо аналогичную ей, то границы и площадь земельного участка являются декларированными и требуют уточнения.

Если же в этой графе нет особых отметок о границах и площади, либо указано, что площадь земельного участка соответствует материалам межевания, то значит "граница на замке" и проводить процедуру уточнения не требуется. [6]

Отсутствие установленных в соответствии с законом границ земельного участка может повлечь за собой следующие последствия:

Во-первых - это определенные ограничения свободы распоряжения земельным участком, так как такой участок невозможно разделить, выделить из него другой земельный участок или объединить со смежным участком (при необходимости);

Во-вторых - это сложность доказывания местоположения реальной границы, в случае возникновения споров о границе с соседями (владельцами смежных участков). Особенно в случаях, когда собственник не разбираясь и не перепроверяя информацию, представленную ему при согласовании границы смежного участка, подписали им акт согласования границы, и лишь потом обнаружили, что установленная ими граница участка не соответствует ее настоящему местоположению;

В третьих - это постоянная угроза того, что соседями могут быть заявлены требования о сносе тех построек, которые расположены на земельном участке в непосредственной близости от границы или по границе.

Установка кирпичного забора. Особенно внимательным стоит быть, если собственник решил возвести капитальный забор, поскольку в случае, если он будет установлен за границей (т.е. на смежном земельном участке), сосед в любой момент может обязать (в судебном порядке) снести все, что собственник построил и шансов выиграть подобное дело в суде нет.

Для того, чтобы избежать подобных проблем, необходимо уточнить местоположение границ земельного участка. В этом случае, собственник неожиданно для себя может получить и дополнительный бонус в виде

увеличения площади земельного участка, а следовательно и его рыночной стоимости. Возможность уточнения местоположения границ земельного участка и (или) его площади закреплена в следующих случаях:

Как следует из комплексного анализа норм Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и разъяснений Минэкономразвития России уточнение границ возможно:

1. при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
2. в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности³ определения координат для земель определенного целевого назначения;
3. в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в государственном кадастре недвижимости содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);
4. при исправлении ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

Для уточнения местоположения границ земельного участка необходимо проведение межевания, которое представляет собой целый комплекс работ, в том числе включающих выезд специалистов для осуществления геодезических измерений земельного участка с использованием современного спутникового оборудования, а также закрепление границ участка временными межевыми знаками.

По результатам межевания формируется межевой план в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412.

После выполнения кадастровых работ и формирования межевого плана завершающим этапом юридического закрепления уточнения местоположения границ земельного участка и (или) его площади является учет изменений сведений о земельном участке в ГКН.

Согласно ст. 7 Федерального закона № 221-ФЗ уникальными характеристиками земельного участка являются его кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), описание местоположения границ, площадь. Эти характеристики появляются у земельного участка в результате проведения кадастровых работ и кадастрового учета. Несмотря на уникальность указанных параметров участка, с течением времени, и они могут претерпевать изменения. Например, могут уточняться границы и площадь участка, когда участок по каким-то причинам стал больше или меньше, чем на момент прохождения кадастрового учета. [7]

Если в ходе проведения кадастровых работ уточняются границы земельного участка, то в соответствии со ст. 39 Федерального закона № 221-ФЗ местоположение границ участка подлежит обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками.

Подготовленный межевой план представляется заинтересованным лицом на кадастровый учет вместе с заявлением об учете изменений земельного участка. Согласно ч. 3 ст. 20 Федерального закона № 221-ФЗ с заявлениями об учете изменений земельных участков вправе обратиться их собственники, а в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве. [8]

Из приведенных норм закона следует то, что несобственник – лицо, обладающее земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если договор аренды заключен на срок более чем пять лет) вправе без согласования с собственником этого участка – государством, субъектом РФ или муниципальным образованием, изменять предоставленный ему участок. В связи с тем, что права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) [9], заинтересованное лицо – например, обладатель права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, после проведения кадастрового учета вправе обратиться в уполномоченный на осуществление регистрации государственный орган за выдачей нового свидетельства о праве, в котором будут указаны вновь учтенные характеристики земельного участка.

Проблема заключается в том, что описание местоположения границ земельного участка и площадь являются его уникальными характеристиками, и если они изменяются, то это равносильно прекращению существования одного объекта недвижимости и возникновению другого. При этом собственник исходного земельного участка остается в неведении, имея (если право зарегистрировано в ЕГРП) свидетельство о праве собственности на земельный участок с ранее существовавшими характеристиками.

Выражая свою позицию по рассматриваемому вопросу в своем Постановлении от 22 марта 2011 г. № 14765/10 по делу № А03-12409/2009 [10], Президиум ВАС РФ отмечает, что внесение в кадастр сведений об изменении площади земельного участка вследствие корректировки местоположения его границ требует изменения соответствующих сведений о площади земельного участка в ЕГРП у всех его зарегистрированных правообладателей, включая собственника, то есть, по сути, представляет собой распоряжение этим участком, в результате которого право собственности и иные производные

вещные права на участок в его прежнем виде, определяемом совокупностью уникальных характеристик, прекращаются. Следовательно, изменение органом кадастрового учета в рамках административной процедуры ранее внесенных в кадастр уникальных характеристик земельного участка без извещения и согласия его собственника по заявлению лица, имеющего на тот же участок ограниченное вещное право, нарушает положения ст. 44 и 53 Земельного кодекса РФ и ст. 235 Гражданского кодекса РФ.

В этой связи Президиум ВАС РФ делает вывод о том, что при необходимости внесения в кадастр изменений, вызванных ошибочностью ранее внесенных в него сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, такая ошибка исправляется органом кадастрового учета как ошибка в сведениях документов, представляемых по ст. 22 Федерального закона № 221-ФЗ для осуществления кадастрового учета изменений уникальных характеристик земельного участка.

Как следует из совокупности положений, предусмотренных ч. 3 ст. 25 и ч. 4 и 5 ст. 28 Федерального закона № 221-ФЗ, при согласии (отсутствии возражений) всех заинтересованных правообладателей земельного участка упомянутая ошибка исправляется в рамках административной процедуры, при несогласии хотя бы одного из них – по решению суда.

На основании этого Президиум ВАС РФ постановил признать незаконными действия ФГУ «Земельная кадастровая палата» и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по внесению в кадастр новых сведений о площади земельного участка, и обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии восстановить в кадастре сведения о площади данного участка в прежнем размере.

По сути с решением Президиума ВАС РФ необходимо согласиться, но мотивировочная часть Постановления вызывает некоторые вопросы. Итак,

уважаемые судьи приходят к выводу о том, что имеет место кадастровая ошибка в отношении размера площади земельного участка, которая может быть устранена в определенном порядке. По мнению Президиума ВАС РФ при согласии (отсутствии возражений) всех заинтересованных правообладателей земельного участка упомянутая ошибка исправляется в рамках административной процедуры, при несогласии хотя бы одного из них – по решению суда.

Но, во-первых, в рассматриваемом деле собственник участка – Российская Федерация, не высказал возражений на этапе внесения новых сведений об участке в ГКН, а обжаловал произведенный кадастровый учет участка после выдачи его владельцу нового свидетельства о праве постоянного (бессрочного) пользования.

Во-вторых, в ч. 3 ст. 25 и ч. 4 и 5 ст. 28 Федерального закона № 221-ФЗ, к которым апеллирует Президиум ВАС РФ в своем Постановлении, не содержится упоминаний о «согласии (отсутствии возражений) всех заинтересованных правообладателей земельного участка». Речь в указанных нормах идет о том, что кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным требованиям. А также в них говорится о том, что кадастровая ошибка подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости или в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда.

Думается, приведенные нормы закона предполагают, что кадастровая ошибка в рассматриваемой ситуации может быть устранена в порядке, установленном для учета изменений земельного участка, в частности с соблюдением процедуры согласования границ земельного участка, либо на

основании решения суда. Что касается согласования местоположения границ земельного участка, то оно, согласно закону, проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками. О необходимости согласования изменений земельного участка с его собственником в законодательстве не упоминается.

Действительно, с одной стороны такая ситуация, допускаемая Федеральным законом № 221-ФЗ, входит в противоречие с положениями ст. 44 и 53 Земельного кодекса РФ и ст. 235 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, рассматриваемый случай показывает, что ни кадастровый учет земельного участка в ГКН, ни государственная регистрация права собственности на него в ЕГРП не являются надежной гарантией прав собственника земельного участка.[10]

С другой стороны, нельзя забывать о том, что послабления в отношении кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, были введены соответствующими федеральными законами о «дачной амнистии»[11] в целях привлечения дополнительных финансовых средств в бюджеты муниципальных образований.

Следствием такой противоречивости законодательства является рассматриваемая ситуация, которая показывает конфликт финансовых интересов государства и интересов государства как собственника.

Представляется, что в государстве с развитой правовой системой такая противоречивость законодательства недопустима, т.к. это ведет к хаосу в сфере земельных отношений. Поэтому российскому законодателю следует стремиться к устранению противоречий в законодательстве. Применительно к рассматриваемой проблеме законодательно должно быть закреплено, что правом уточнять границы земельного участка и обращаться в орган кадастрового учета с заявлениями об учете изменений обладает только собственник земельного участка. По крайней мере, указанные изменения в

сведения ГКН должны вноситься с согласия собственника участка. Однако принимая во внимание историческое развитие российской правовой системы на данный момент, возможно, следует сохранить в законодательстве исключения из общих правил, предусмотренные для лиц, которым принадлежат земельные участки, подпадающие под «дачную амнистию». Таким образом, общее правило будет распространяться в основном на арендаторов земельных участков и юридических лиц – обладателей права постоянного (бессрочного) пользования.

В некоторых случаях межевание с целью уточнения местоположения границ и площади ЗУ проводится в связи с решением суда.

Некоторые споры между собственниками соседних земельных участков решаются в судебном порядке.

Согласно ст. 30 ч.1 ГПК РФ иски о правах на земельные участки предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов.

При этом, следует обратить внимание, что если заявлены требования об обращении взыскания на земельный участок как на предмет залога, иск должен рассматриваться в суде по общим правилам подсудности (по месту нахождения или жительства ответчика), так как иск об обращении взыскания на заложенное имущество не является спором о правах на такое имущество, он предполагает лишь возможность истца возместить сумму долга посредством его реализации. Спор о праве на недвижимое имущество, с которым закон связывает правило об исключительной подсудности, в данном случае отсутствует.

В соответствие со ст. 23 ч.1 п.7 ГПК РФ мировой судья рассматривает в качестве суда первой инстанции дела об определении порядка пользования имуществом. [12]

Указанная норма права относит к подсудности мирового судьи спор об определении порядка пользования имуществом, в том числе земельным

участком, находящимся в общей собственности, только между его совладельцами.

Споры об определении границ либо устранением препятствий пользования земельными участками между смежными землепользователями рассматриваются районными судами.

Отдельного внимания требует самая многочисленная категория земельных споров - определение местоположения границ земельных участков и связанных с этим споров об устранении препятствий к пользованию земельным участком.

Все земельные споры данной категории должны рассматриваться районными судами по месту нахождения участков.

В спорах о границах земельных участков обязательным к исследованию являются законность использования земельного участка, поскольку именно право на земельный участок свидетельствует о возможности удовлетворять требования об установлении границ, их определении или изменении.

Установление или определение границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить на соответствующий государственный учет.

При подготовке дела к судебному разбирательству в соответствие с нормами ст. 150 ГПК РФ следует определить круг лиц, участвующих в деле.

В обязательном порядке должны быть привлечены к участию в деле правообладатели всех смежных земельных участков, границы с которыми устанавливаются.

К сожалению, судами области подобные ошибки допускаются.

Вместе с тем, в соответствие со ст. 40 п.5 Федерального Закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

На основании ст. 64 ч.1 Земельного Кодекса РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, в случае спора между заинтересованными лицами границы земельного участка могут быть установлены в судебном порядке, в том числе и в случае, если в установлении внешних границ в предлагаемом истцом варианте возражает и совладелец рассматриваемого участка.

В этой связи у районных судов возник вопрос следующего характера:

«Если имеется спор по границе смежных земельных участков, которые не отмежеваны, но права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и которые состоят на кадастровом учете как ранее учтенные, то вправе ли суд устанавливать границу по каким-либо координатам или следует отказать в иске?»

- да, вправе: в соответствие со ст. 40 п.5 Федерального Закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и ст. 64 ч.1 Земельного Кодекса РФ.

Разрешая споры по границам земельных участков, суды обязательно, в силу требований пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, должны учитывать фактически сложившиеся границы.

В соответствие с ч.ч. 3, 9 ст.38 ФЗ РФ «О государственном кадастре недвижимости» в случае, если в правоустанавливающих документах на земельный участок отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, границами земельного участка являются границы,

существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В таком случае определяющим фактором является тщательное исследование доказательств по делу и их соответствующая оценка. В правоприменении вопросы возникают в таких случаях редко, на первый план выдвигается кропотливая работы суда по сбору и исследованию доказательств.

В качестве средств доказывания границ земельного участка могут быть использованы любые доказательства (забор, расположение строений, разница высот в грунте (например, забора не было, была межа), разница видов грунта, свидетельские показания, архивные материалы инвентарных дел на домовладения, материалы ускоренной инвентаризации и т.п.).

Как правило, для правильного разрешения таких споров необходимы специальные познания, в связи с чем экспертиза, в большинстве случаев, является необходимым доказательством по делам такой категории.

Даже если земельные участки отмежеваны, и состоят на кадастровом учете с уточненными границами, не редки случаи, особенно если межевание проводилось лет 10 назад с помощью геодезических приборов не особой точности, при проведении экспертизы выявляется, что юридически границы земельного участка расположены на значительном расстоянии от реального положения участка.

Перед судебной коллегией районным судом был поставлен вопрос:

«Кто является надлежащим ответчиком по искам об исправлении кадастровой ошибки?»

- Ответ на этот вопрос зависит от того, кем предъявлен иск, от характера спора, от того, какая кадастровая ошибка допущена. Ответчиком в данном случае может быть правообладатель земельного участка, в отношении которого допущена кадастровая ошибка, и кадастровый инженер, если была допущена ошибка при межевании.

ФГБУ «ФКП Росреестра» следует привлекать в качестве ответчика, в случае, если именно действиями специалистов данного учреждения предположительно нарушены права истца. [13]

В резолютивной части решения при удовлетворении исковых требований об установлении границ земельного участка должно содержаться описание границ с указанием конкретных координат, сведения о площади, адресе и кадастровом номере земельного участка, которые необходимы для внесения сведений государственный кадастр недвижимости и в ЕГРП прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации.

На основании статьи 39 "О государственном кадастре недвижимости" местоположение границ земельных участков подлежит в установленном этим федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами.

При этом п. 7 ст. 39 данного ФЗ предусматривает два способа согласования: посредством проведения собрания заинтересованным лиц либо путем согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. А право выбора способа согласования местоположения границ принадлежит кадастровому инженеру.

В п. 8 ст. 39 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" четко определен перечень оснований, при наличии которых кадастровый инженер вправе опубликовать извещение о проведении собрания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов или иной официальной информации муниципального образования.

Так, согласно п.п. 1 п. 8 ст. 39 данного ФЗ опубликование подобного извещения возможно при отсутствии в ГКН сведений о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц либо когда направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления извещение о проведении собрания возвращено с отметкой о невозможности его вручения.[14]

При разрешении спора о надлежащем согласовании спорных границ необходимо исключить злоупотребление правом заинтересованной стороны, которое при наличии спора по положению границы имеет место при наличии формальном соблюдении указанных положений закона.

Вопрос о возможном извещении заинтересованного лица посредством опубликования в газете должен разрешаться в каждом конкретном случае.

Если сведения о владельце участка имеются в ЕГРП, даже при отсутствии почтового адреса в регистрирующем органе, но при постоянном проживании по месту нахождения спорного земельного участка, о чем собственнику смежного участка бесспорно известно (поскольку, к примеру, соседи длительное время), представляется, что следует извещать в таком случае о проведении собрания лично либо проводить согласование в индивидуальном порядке. Поскольку в таком случае, чаще всего, имеет место злоупотребление правом, когда лицо, заказывающее межевание, заранее знает о том, что сосед ему желаемую границу не согласует, то есть на момент проведения межевания между сторонами уже имеется спор по границе, кадастровый инженер, выполняя формально требования закона, публикует объявление о проведении собрания в соответствующей газете.

При этом необходимо иметь в виду, что само по себе нарушение процедуры в части оформления акта согласования границ земельного участка (отсутствие подписи или извещения) не является достаточным основанием для признания результатов межевания недействительными.

Акт согласования границ земельного участка является промежуточным этапом межевых работ. Отсутствие подписи надлежащего лица, ненадлежащее извещение и иные нарушения по поводу согласования границ земельного участка не ставят под сомнение права владельца участка, при отсутствии доказательств того, что его права при проведении работ по межеванию земельного участка нарушены, не может служить достаточным и безусловным основанием для признания незаконными действий по установлению границ указанного земельного участка на местности и постановке земельного участка на кадастровый учет. Сам факт нарушения процедуры должен исследоваться в рамках спора о границах земельных участков на предмет нарушения прав смежников таким расположением и конфигурацией границ.

Разрешая споры о границах земельного участка, где в качестве способа защиты прав выбрано оспаривание межевания, акта согласования, правоустанавливающих документов и т.д., судам следует учитывать, что при проведении процедуры установления границ земельного участка правовые последствия создает межевой план, сведения о котором содержит государственный кадастр.

В адрес судебной коллегии поступил вопрос: «подлежит или не подлежит отмене судом результат межевания земельного участка (межевание которого производилось позднее), когда при межевании смежных участков произошло наложение их границ. Например, участок №1 был ошибочно поставлен на кадастровый учет в другой квартал, поэтому при межевании его кадастровый инженер не учел и не согласовал границы с соседственниками первого участка, что повлекло наложение границ одного участка на другой?»

- Такой спор должен быть разрешен в рамках спора о границах, отмене подлежит результат межевания, если было нарушено право владельца смежного земельного участка (не только на согласование границы, но и само местоположения границы определено в нарушение требований закона (по

сведениям правоустанавливающих документов либо по фактическому землепользованию).

Ответчиками по искам об оспаривании межевания является правообладатель земельного участка, установленные межеванием границы которого оспариваются, и организация, проводившая межевание, либо кадастровый инженер, если он работает самостоятельно.

Нормы ч.3 ст. 25, ст. 38 ч.9 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» свидетельствуют о том, что изменение площади земельного участка при проведении межевания должно быть связано с уточнением местоположения его границ, а не влечь произвольное увеличение его площади за счет самовольно захваченных земель. [15]

«Нужно ли на стадии принятия искового заявления по спору об оспаривании границ землепользования, об устранении нарушенных права собственника соседнего земельного участка путем переноса забора, демонтажа строений и сооружений, возведенных на границе земельного участка, требовать от истца кадастровый паспорт (кадастровую выписку) с определенными в соответствии с законодательством границами (не условными)?

-Да, если истец ссылается на то обстоятельство, что его границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Но если земельный участок состоит на кадастровом учете с условными границами, то нет, поскольку такого документа не существует. При разрешении спора это будет одним из обстоятельств, подлежащим оценке при вынесении решения по существу дела.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА РАБОТ

2.1 Характеристика г. Казань

Казань — это столица республики Татарстан, город-порт площадью 425,3 кв. км., расположен на левом берегу реки Волги в месте, где в нее впадает река Казанка. Последняя делит город на две приблизительно равные части. Официальный 1000-летний юбилей город отпраздновал в 2005 году.

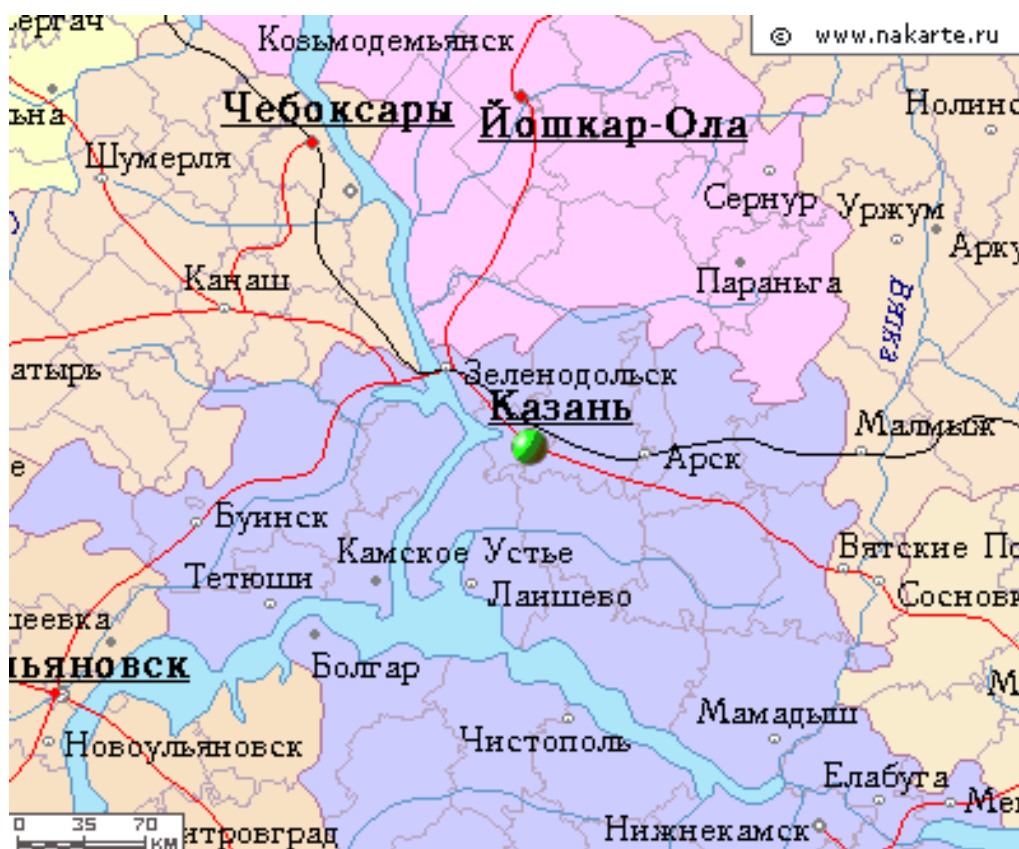


Рис. 1 – расположение г. Казань

Казань — город с умеренно-континентальным климатом. Здесь не редки сильные морозы зимой и палящий зной летом. Температурный максимум зафиксирован в 2010 году — в тени +39, а минимум в 1942 году (-46 градусов). Средняя температура зимой -9-12, летом + 17-20. С конца марта по середину октября в основном устанавливается устойчивая плюсовая температура, с конца октября по середину марта — устойчивая минусовая. [16]

Как и большинство больших городов, Казань имеет загрязненный воздух и воду в окружающих и протекающих по ее территории реках — Казанке и Волге, а также озерах, расположенных в городской черте (верхнее, среднее и нижнее озеро Кабан). Однако город является единственным в России мегаполисом, который полностью перерабатывает свои отходы. Казань не входит в число российских городов, имеющих крайне неблагоприятную экологическую обстановку.

Стационарными источниками загрязнений являются более 1700 предприятий, они дают 47% выбросов вредных веществ в атмосферу и воду города. На долю транспортных средств приходится 53 % загрязнений. К зонам большой концентрации вредных выбросов относится северная часть города, где расположено крупное химическое производство — Казаньоргсинтез. Оно выбрасывает в атмосферу диоксид серы, оксиды азота и углерода и другие вредные соединения.

По состоянию на начало 2014 года население Казани насчитывает 1 190 850 человек. Вокруг города расположены 6 муниципальных районов и 3 небольших городка, вместе с самой Казанью они образуют Казанскую агломерацию. Общая численность этого объединения составляет более полутора миллиона человек. С 2009 года наблюдается прирост населения, не только за счет увеличения рождаемости, но и вследствие миграционного притока людей.

В Казани проживают люди 115 национальностей. На первом месте — русские (48,6%), на втором — татары (47,6%). В пятерку лидеров входят азербайджанцы, украинцы и чувашаи.

Возрастной состав жителей Казани имеет динамику омоложения. Это связано с тем фактом, что в город идет постоянный приток населения из районов республики и других регионов России и стран СНГ.

Казань — это развитый индустриальный город, в котором идет постоянное строительство новых объектов жилого и промышленного назначения. Это требует постоянного притока трудоспособного населения. На стройках трудятся граждане из стран СНГ, также других государств — Турции, Болгарии и т. д. Часть из них остается на постоянное место жительства, получает российское гражданство и обзаводится семьями.

Протяженность города с юга на север составляет 29 км, с востока на запад — 31 км. Центральная, юго-западная и западная часть города на протяжении 15 км расположена вдоль реки Волга, через которую вдоль западной границы построен мост. Через середину города с северо-востока на запад протекает река Казанка, которая делит город на две примерно одинаковые половины. Они связаны между собой линией метрополитена, которая проходит под водой, одним мостом (Милениум) и тремя дамбами — Ленинской, Кировской и третьей транспортной дамбой, связывающей Советский и Ново-Савиновский районы. Вся территория города делится на 7 районов.

Состояние жилищно-коммунального комплекса Казани вполне удовлетворительное. Летом существует проблема отсутствия горячей воды в тех домах, где существует централизованная подача. В некоторых районах города это затягивается на несколько недель. Многие дома, построенные с 50 по 80-е годы прошлого века имеют газовые колонки, их эта проблема не касается. Случаются в городе локальные аварии — перебои с электроснабжением и водоснабжением. Как правило, коммунальные службы в большинстве случаев реагируют оперативно и быстро приводят коммуникации в норму. При перебоях водоснабжения городские власти обеспечивают население микрорайонов водой, которая привозится в цистернах.

Город является одним из крупнейших промышленных и финансовых центров в России. Более 1700 производственных предприятий, огромное число

финансовых фирм и компаний, оказывающих различные услуги, и много других показателей вывели Казань на первое место среди российских городов в рейтинге благоприятных для работы и бизнеса мегаполисов.

Город Казань подразделяется на 7 административных района:

1. Авиастроительный;
2. Вахитовский;
3. Кировский;
4. Московский;
5. Ново – Савиновский;
6. Приволжский;
7. Советский.

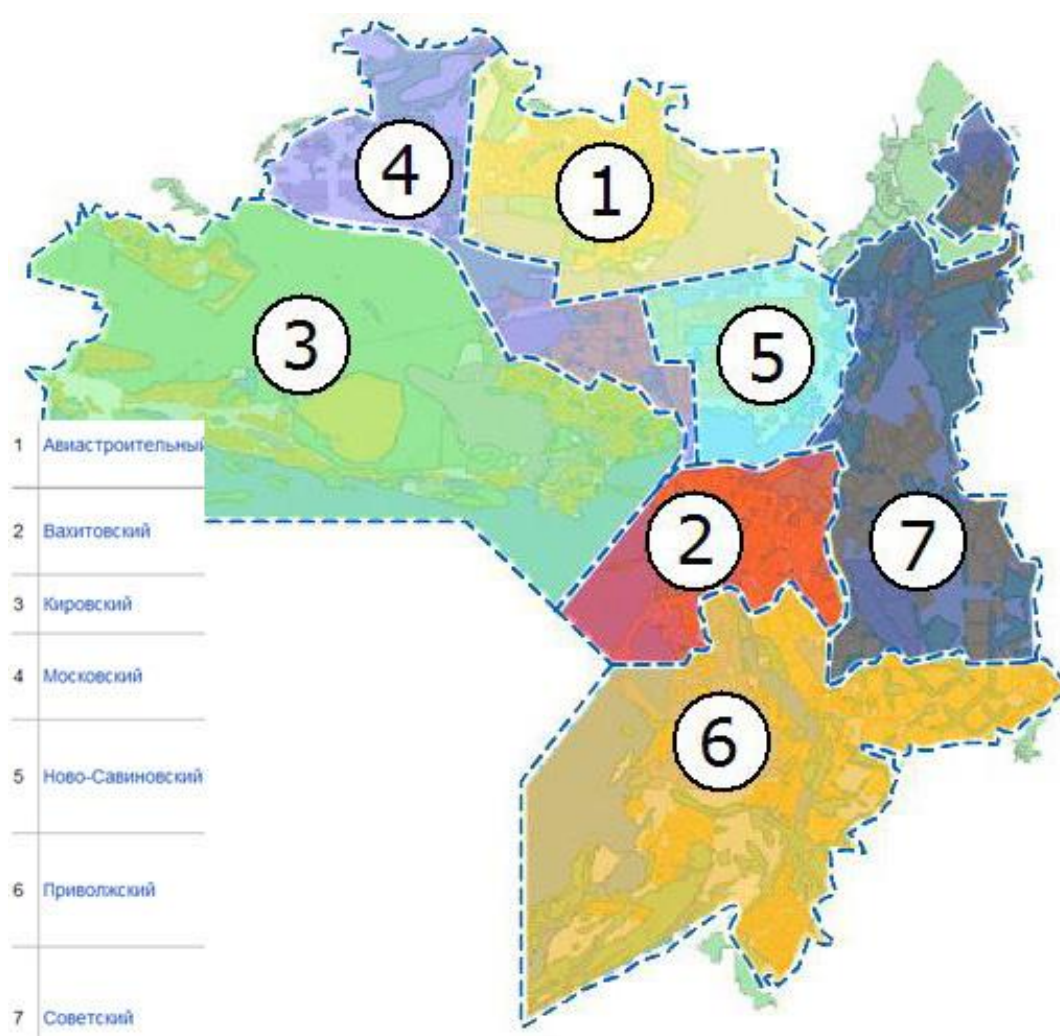


Рис. 2 – Административное деление г. Казань

2.2 Характеристика Советского района г. Казань

На сегодняшний день Советский район является одним из старейших и самым большим по численности населения районом города. Здесь проживает более 272 тыс. человек. Площадь района – 167 кв. км. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, Азино-1, Азино-2, "Казань XXI век", поселка Дербышки и жилых комплексов, включенных в городскую черту Казани. [17]

В районе располагаются 19 промышленных предприятий, 14 строительных организаций, 39 общеобразовательных школ, 6 высших учебных заведений, 66 детских садов, 23 учреждения здравоохранения, более 80 спортивных сооружений.

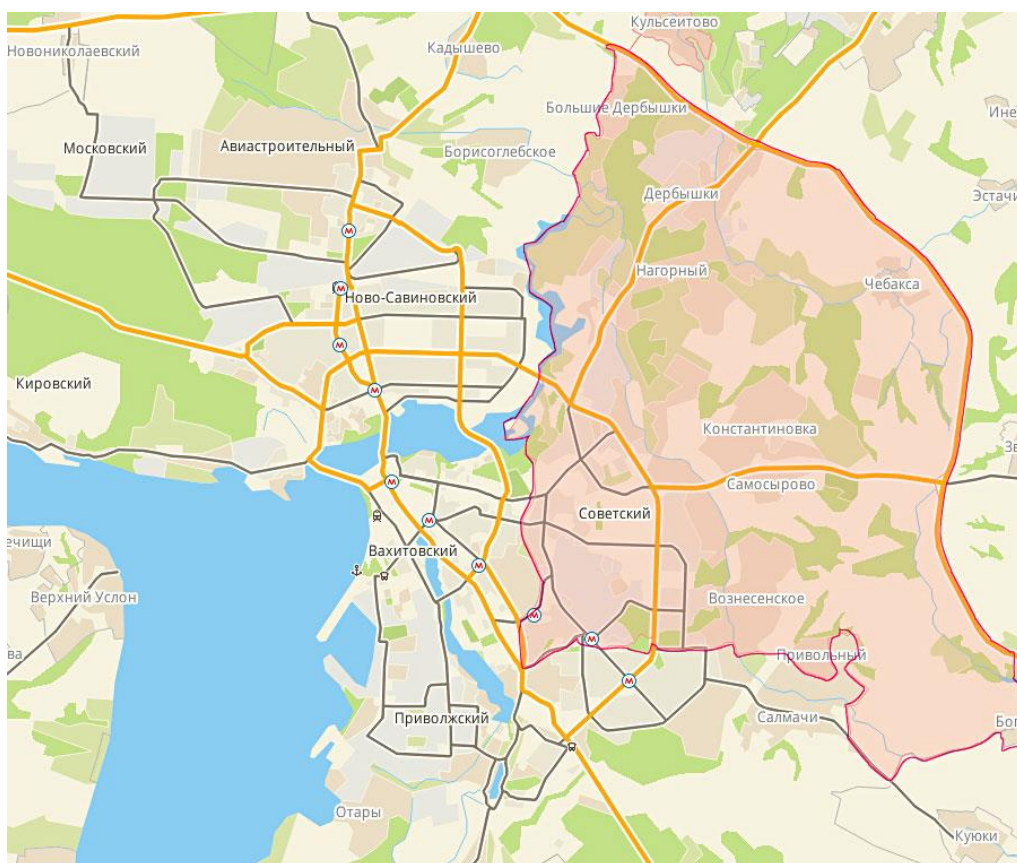


Рис. 3 – Советский район, г. Казань.

ГЛАВА 3. УТОЧНЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:50:270253:55

3.1. Подготовительные работы

Подготовительные работы включают сбор и (или) изучение:

- 1) сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках);
- 2) документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии – правоустанавливающих документов);
- 3) каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) и иных исходных геодезических пунктов;
- 4) адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

Работа по межеванию с целью уточнения местоположения границ и площади ЗУ началась со сбора и анализа правоустанавливающей информации, которая содержится в градостроительных, землеустроительных технических документах, связанных с осуществлением кадастровых работ по участку земли.

Получив кадастровую выписку на данный земельный участок и на смежные землепользования, приступили непосредственно к геодезическим работам.

3.2. Обследование геодезической сети и выбор исходной системы координат

Обследование пунктов геодезической сети выполнялось на основе карточек с абрисами пунктов и выписок из каталогов координат, полученных в отделе архитектуры и градостроительства г. Казань.

Геодезической основой межевания земель служат:

- пункты ГГС (триангуляция и полигонометрия);
- пункты ОМС (опорные межевые знаки – ОМЗ).

Пункты ОМС (ОМЗ) служат в качестве исходных для:

- закрепления на местности выбранной местной или условной системы координат и последующей ее привязки к общегосударственной системе координат;
- оперативного восстановления утраченных межевых знаков;
- решения других задач государственного земельного кадастра и землеустройства.

После первичного выезда на местность, где было проведено обследование объекта, потребовалось составление технического проекта.

3.3. Составление технического проекта

Межевание земель выполняют в соответствии с техническим проектом, в котором обосновывают содержание, объемы, трудовые затраты, необходимые материалы, сметную стоимость, сроки выполнения и технику безопасности работ.

Межевание земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального строительства, выполняют в соответствии с техническим заданием, выданным на основе технического проекта. [18]

Технический проект межевания земель утверждает районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

Технический проект включает:

- текстовую часть;
- графические материалы;
- смету затрат и расчеты необходимых материалов.

3.4. Кадастровые съемки

Алгоритм выполнения кадастровой съемки земельного участка представляет собой определение координат переходных точек – станций, с которых выполняется координирование находящихся в поле зрения поворотных точек границ земельного участка. В зависимости от загруженности земельного участка строениями, растительностью, наличия большого количества поворотов по границам, то есть так называемой видимости на объекте кадастровых работ, кадастровая съемка выполняется специалистом с разными временными затратами: от 20 минут до 3 часов. [19]

В данном случае потребовалось около 2 – ух часов на проведение кадастровых съемок. Был использован Тахеометр Sokia 06.007518.20.

Результаты тахеометрической съемки занесены в межевой план.
[Приложение А]

3.5. Установление и согласование границ земельного участка

Границы земельных участков выносят на местность координатами характерных точек от пунктов геодезического обоснования. Поворотные точки закрепляются постоянными межевыми знаками – столбами с гвоздем (маркой) или маркированным обрезком железной трубы, закапываемыми на глубину 80-100 см. На каждый знак составляется абрис, на котором показана

привязка знака с не менее чем тремя близкорасположенным контурам местности.

Прежде чем утвердить границы, необходимо провести их согласование с собственниками смежных земельных участков.

В данном случае собственники участков с кадастровыми номерами 16:50:270253:64, 16:50:270253:8, 16:50:270253:7 были письменно уведомлены о проведении согласования границ.

Согласование оформляется актом, подписанным всеми участниками и утвержденным местным комитетом по землеустройству и земельным ресурсам. Ответственность за правильность сведений, указанных в акте, несет исполнитель.

3.6. Определение площади земельного участка

Площадь земельного участка вычисляется аналитическим методом по координатам характерных точек границ земельного участка.

Для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP) применяют формулу:

$$\Delta P = 2,5 M_t \sqrt{P} \quad (1), \text{ где}$$

M_t – нормативная точность местоположения характерных точек границ земельных участков, м.

P – фактическая площадь земельного участка, кв.м.

$$P = (3624 \pm 2) \text{ кв. м.}$$

3.7. Составление межевого плана

Межевой план — 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 и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов:

- для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков;
- для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка;
- для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

В межевой план включаются сведения о:

- земельных участках, образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков;
 - земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
 - земельных участках, из которых в результате выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности образованы новые земельные участки;
- земельных участках, в отношении которых осуществляются кадастровые работы по уточнению сведений государственного кадастра недвижимости.
- [Приложение А]

ГЛАВА 4. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО – ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ГКН

В современных экономических условиях актуальной проблемой является политика в сфере налогообложения и государственное гарантирование прав граждан на принадлежащее им недвижимое имущество.

На территории РФ очень много участков земли, которые не вовлечены в оборот и соответственно не облагаются налогом. Помимо этого, на территории России только около 50 % земельных участков имеют описание в ГКН. Это означает, что оставшаяся часть не приносит государству доходов от налогов.

В настоящее время собственники все чаще обращаются с проблемами несоответствия сведений описанных в ГКН фактическому состоянию земельных участков. В основном вопросы касаются неверного описания границ и площади земельного участка. По данным вопросам часто возникают споры между собственниками смежных земельных участков, некоторые из них не обходятся без судебных разбирательств. Для устранения таких проблем, собственники заказывают процедуру межевания, на что тратят временные и денежные ресурсы, хотя чаще всего проблемы возникают по вине кадастровых инженеров либо предыдущих владельцев имущества. [20]

Также, проблема, которую нельзя обойти стороной, это самовольное занятие земельных участков, а также строительство на них каких – либо объектов. Таким образом, собственники уклоняются от налогов.

В сложившихся экономических условиях, для Российской Федерации необходимо вовлекать каждый клочок земли в оборот. Это позволит максимально – эффективно использовать земельные ресурсы и получать с них доход.

Исходя из вышеизложенных проблем, необходимо найти решение , которое удовлетворит как правительство РФ так и граждан, владеющих недвижимым имуществом. Предлагается следующее:

1. проведение комплексных кадастровых работ;
2. предъявление жестких требований к кадастровым инженерам;
3. введения закона о запрете продажи недвижимого имущества без установленных и утвержденных в ГКН границ;
4. внесение по результатам ККР в ГКН сведений о землях общего пользования.

4.1 Проведение комплексных кадастровых работ

Проведение ККР позволит устранить пробелы в ГКН связанные с неверным описание границ и площади земельных участков, а также решить проблему самовольного захвата земель, посредством внесения сведений о землях общего пользования.

Результаты ККР позволят:

- сократить споры и судебные разбирательства между собственниками земельных участков, а также установить соответствующий площади налог;
- позволит выявить нарушителей закона, которые самовольно заняли территорию. На них можно будет наложить штрафные санкции;
- собственники сократят временные и денежные ресурсы, если в результате ККР сведения об их участке будут либо проверены, либо исправлены.

Для того чтобы воплотить мероприятие по проведению ККР в жизнь, необходимо следующее:

- выделение бюджетных средств государством на проведение ККР.

Для этого необходимо рассмотреть все возможные варианты, которые сэкономят как денежные так и временные ресурсы.

Один из них можно представить следующим образом: необходимо сократить перечень документов, необходимых для процедуры межевания.

Действующий федеральный закон «Государственном кадастре недвижимости» допускает выполнение ККР только при наличии утвержденного проекта межевания территории. Но в существующей застройке, для которой требуется проведение ККР, утвержденные проекты межевания территорий отсутствуют.

Проект межевания территории разрабатывается на основании проекта планировки территории, который в большинстве случаев тоже требует разработки.

Таким образом только на подготовку исходной документации необходимы финансы, сопоставимые со стоимостью ККР.

Также для этой процедуры необходимы утвержденные схемы расположения ЗУ или ЗУ на кадастровом плане территории.

В связи с этим, для экономии бюджетных средств и временных ресурсов необходимо упростить процедуру выполнения ККР.

Для этого можно внести корректировки, что при отсутствии утвержденного проекта межевания территории ККР, выполнить работы можно на основании утвержденных схемы расположения ЗУ или ЗУ на кадастровом плане территории.

Помимо прочего, можно сократить финансовые расходы, если выполнять ККР с применением картометрического метода, что позволит не выезжать на местность.

4.2 Предъявление жестких требований к кадастровым инженерам

Документация, которую готовят кадастровые инженеры, должна строго соответствовать всем действующим нормативам, поскольку, очевидно, что это является эффективным инструментом в предупреждении многих спорных вопросов, связанных с ведением кадастрового учета и регистрацией прав, которые могут возникать у физических и юридических лиц. На мой взгляд, трудно переоценить значение ответственного профессионального подхода специалистов в области кадастровой деятельности, в том числе и в выполнении комплексных кадастровых работ.

Как уже говорилось, большинство ошибок в ГКН возникает из – за неточных сведений, которые предоставляют кадастровые инженеры. Конечно, случайные ошибки никто не отменял, но в большинстве случаев это связано с низкой компетентностью инженера.

4.3 Введение закона о запрете продажи недвижимого имущества без установленных и утвержденных в ГКН границ

Безусловно, такие меры создадут дополнительную нагрузку для собственников, но решат многие споры.

Собственники, собирающиеся приобрести какой - либо земельный участок, будут уверены в его правовом и физическом состоянии. Им не придется, в случае возникших обстоятельств, проводить повторное межевание либо решать споры в судебном порядке. [21]

Данное мероприятие значительно сократит количество земельных участков с нарушениями.

Таким образом, прежде чем продать ЗУ, собственнику необходимо обратиться в ГКН, с просьбой предоставить сведения об имуществе. Если все сведения верны, он может спокойно совершить сделку. В случае выявления нарушения, подать заявку на проведения межевания с целью исправления кадастровой ошибки и т.д.

4.4 Внесение по результатам ККР в ГКН сведений о землях общего пользования

Сегодня проблема практически полного отсутствия в государственном кадастре недвижимости данных о землях общего пользования представляется весьма острой. Это чревато, в частности, такими негативными последствиями, как самозахваты и появление незаконных построек на подобных территориях. Внесение по результатам комплексных кадастровых работ в ГКН сведений о землях общего пользования позволит исправить ситуацию. [22]

Территория Российской Федерации весьма обширна и никаких бюджетных средств не хватит, для того чтобы единовременно провести такие реформы. Однако можно разработать стратегию по направлению ККР.

Вложение инвестиций в комплексные кадастровые работы на сегодняшний день, пожалуй одно из самых выгодных. Земельные ресурсы могут принести в бюджет государства значительный вклад. К примеру, на территории Московской области была проведена инвентаризация земель, в результате которой обнаружены 72 тысячи ЗУ, не находящихся в обороте, и собственники которых не платили налоги. После вовлечения этих земель, налоговые поступления возросли на 8 млрд. рублей. [23]

Проведение комплексных кадастровых работ в масштабах целой страны, конечно же, потребует времени. Однако перспектива достаточно оперативного и эффективного вовлечения объектов недвижимости в оборот в ряде наиболее проблемных регионов вполне реальна, что позволит обеспечить приток новых инвестиций, существенно сократить земельные споры и удвоить поступления налогов в бюджеты.

ККР предлагается проводить в первую очередь для районов, где предполагается возведение объектов капитального строительства, развитие инфраструктуры и другое.

Также следует вести мониторинг по самым проблемным районам, где выявляется большое количество нарушений, для того чтобы инвестировать в первую очередь.

Таким образом, медленно, но верно можно сдвинуть с места основную проблему РФ – освоение земель и эффективное их использование.

Кадастровая оценка позволит не только выявить нарушения, связанные с расположением границ и площадей земельных участков, самовольно захваченных земель и незаконного их использования, но и оценить кадастровую стоимость земельных участков, что позволит собственникам объективно оценивать объекты при продаже, а государству получать соответствующий налог.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе был представлен проект по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 16:50:270253:55, который располагается по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, п. Вознесенское, ул. Профсоюзная 79.

По результатам проведенной работы был составлен межевой план.

При межевании были проведены следующие виды работ:

1. Подготовительные (сбор и анализ данных);
2. Обследование геодезической сети и выбор исходной системы координат;
3. Подготовка технического задания;
4. Проведение кадастровых съемок;
5. Установление и согласование границ земельного участка;
6. Определение площади;
7. Составление межевого плана.

В результате межевания были установлены и закреплены границы земельного участка, а также уточнена площадь, которая составила 3624 кв. м.

Границы были согласованы с собственниками смежных земельных участков в установленном порядке, а также закреплены межевыми знаками.

Также в выпускной квалификационной работе был проведен анализ нормативно – правового обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости. В ходе анализа были выявлены актуальные проблемы:

1. На территории РФ очень много участков земли, которые не вовлечены в оборот и соответственно не облагаются налогом. Помимо этого, на территории России только около 50 % земельных участков имеют описание

в ГКН. Это означает, что оставшаяся часть не приносит государству доходов от налогов.

2. Собственники все чаще обращаются с проблемами несоответствия сведений описанных в ГКН фактическому состоянию земельных участков.

В связи с вышеизложенным были предложены решения, которые могли бы удовлетворить как правительство, так и граждан РФ.

Решения заключаются в следующем:

1. Необходимо утвердить проект по проведению комплексных кадастровых работ;

2. Повысить требования к кадастровым инженерам;

3. Ввести закон о запрете продажи недвижимого имущества без установленных и утвержденных в ГКН границ;

4. Вносить по результатам ККР в ГКН сведений о землях общего пользования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. [Электронный ресурс] - <http://grand-kadastr.ru/services/4-kadastr-work/7-postanovka-kadstr-uchet> [1]
2. Ведение государственного земельного кадастра средствами ПК ЕГРЗ-Т: Учебник / Под ред. Г.Д. Высокинской; - Филиал ФГУП «ФКЦ «Земля» по ЮФО, 2005. – 435 с.[2]
3. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства / Федеральная служба Российской Федерации. - Москва, 17.02.2003г. (ред. от 18.04.2003). [3]
4. [Электронный ресурс] - <http://prozhiuem.com/zemlya/kadastr/postanovka-na-kadaastrovyj-uchet.html> [4]
5. [Электронный ресурс] - <http://kadastrdon.ru/ytochnenie-zem-ychastka> [5]
6. [Электронный ресурс] - «Уточнение местоположения границ в «упрощенном порядке».
http://www.2m.ru/content/service/kadasrt_pr/3.php [6]
7. СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017. [7]
8. Иванова Е.Н. Вопросы государственного кадастрового учета земель особо охраняемых природных территорий // Журнал российского права. 2010. N 12. С. 110 — 116. [8]
9. Пискунова М. Кадастр — всему голова // Бизнес-адвокат. 2003. № 24. [9]
10. СПС «Консультант Плюс». [10]
11. Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881 (ред. от 28.02.2012); Федеральный закон от 23.11.2007 г. № 268-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а

- также иных граждан на земельные участки» // СЗ РФ. 2007. № 48 (2 ч.). Ст. 5812 (ред. от 21.12.2009). [11]
- 12.[Электронный ресурс] - Министерство экономического развития РФ, письмо от 22.02.2013 № ОГ-Д23-70.
http://economy.gov.ru/minrec/references/faq/doc20130304_014 [12]
- 13.О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ (в ред. от 04.12.2006 № 201-ФЗ) // Парламентская газета. 2001. 23 июня.; Российская газета. 2006. 8 декабря. [13]
- 14.Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.2000г. «Вопросы Федеральной службы земельного кадастра России». [14]
- 15.[Электронный ресурс] - Правовые основы государственного земельного кадастра. <http://uristinfo.net/agropravo/107-netsvetaev-zemelnoe-pravo/2734-63-pravovye-osnovy-gosudarstvennogo-zemelnogo-kadastra.html> [20]
- 16.[Электронный ресурс] Народная энциклопедия городов и регионов России: «Мой Город». http://www.mojgorod.ru/r_tatarstan/kazan/ [16]
- 17.[Электронный ресурс] <http://nesiditsa.ru/city/kazan> [17]
- 18.Федеральный закон от 2.02.2000 г. «О государственном земельном кадастре».[18]
- 19.Е.Б. Ключин, И 62 М.И. Киселев, Д.Ш. Михелев, В.Д. Фельдман; Под ред. Д.Ш. Михелева Инженерная геодезия. Учебник для вузов , 2001г.[19]
20. [Электронный ресурс] - Научная статья: «Предложения по совершенствованию нормативно – правового обеспечения ГКН» [20]
- 21.Башоров В.А. Совершенствование механизма управления земельными ресурсами // Земельный вестник России. – 2003. – №1.- с. 1-5.[21]
- 22.О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 25 августа 1992 года N 622 (в ред. от 04.08.1995 № 814) // Законодательство и экономика. 1992. N 18. С. 58.; Российская газета. 2000. 2 ноября. [22]

23.Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г., вступившим в силу 1 марта 2008 г.(ред. от 23.07.2013 с изменениями, вступившими в силу с 01.10.2013)[23]