

Даниленко Е. П., доц.,
Порошенко А. А., студент

Белгородский государственный технологически университет им. В.Г. Шухова

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В СТРУКТУРЕ РАБОТ ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

danilenko_ep@mail.ru

Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что «...в результате проведения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов, необходимых для осуществления кадастрового учета». Для земельных участков таким документом является Межевой план. Однако в российском законодательстве не содержится исчерпывающего перечня работ, относящихся к понятию «кадастровые». До настоящего времени при выполнении работ по подготовке Межевых планов кадастровые инженеры руководствуются Инструкцией по межеванию земель (Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, 1996) и Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (Росземкадастр, 2003). Авторами статьи сделана попытка выделить в составе работ по межеванию земельных участков работы, которые можно отнести к понятию «кадастровые работы».

Ключевые слова: кадастровые работы, государственный кадастровый учёт, земельные участки, межевание, кадастровые инженеры

В соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), кадастровые работы – это работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о недвижимом имуществе, необходимые для осуществления кадастрового учета [1]. Для государственного кадастрового учёта земельных участков таким документом является Межевой план, в котором в текстовой и графической частях отображаются необходимые для осуществления кадастрового учёта сведения, в том числе площадь земельного участка и местоположение его границ, согласованное со смежными землепользователями.

Инструкцией по межеванию земель, утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996 г., установлено, что «...Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Межевание земельного участка завершается формированием Межевого дела» [2].

Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства от 17.02.2003 г. установлено, что «...Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат» [3]. Результатом работ по Межеванию объектов землеустройства является состав-

ление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства и формирование Землеустроительного дела.

Из вышеизложенного следует, что кадастровые работы для целей государственного кадастрового учёта земельных участков и межевание земельных участков имеют схожие виды работ, в результате которых подготавливаются документы, содержащие одинаковые характеристики земельных участков и сведений о них.

В ходе изучения и анализа вышеперечисленных нормативных документов, регламентирующих проведение межевания, проведено сравнение назначения, исполнителей и итоговых документов при кадастровых работах и работах по межеванию земель.

1. В соответствии с Инструкцией по межеванию земель, установление и закрепление границ земельных участков на местности выполняются при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле - продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности [2]. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков. Итоговым документом о межевании земельного участка является Межевое дело в составе:

1) пояснительная записка;

2) копия или выписка из решений государственных, муниципальных и местных организаций о предоставлении земельного участка;

3) копия или выписки из документов, на основании которых установлен особый режим использования земель;

4) копия договора о купле - продаже, дарственной, завещания или другого документа (если такие действия осуществлялись);

5) справки о вкрапленных земельных участках;

6) списки координат пунктов ОМС;

7) списки координат межевых знаков;

8) акт проверки состояния ранее установленных границ земельного участка;

9) технический проект (задание) с рабочим (разбивочным) чертежом;

10) извещения о вызове собственников, владельцев и пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков для участия в действиях по межеванию земель;

11) доверенности лицам, уполномоченным собственниками, владельцами, пользователями земельных участков, на участие в установлении, согласовании и закреплении на местности границ размежевываемого земельного участка;

12) акт установления и согласования границ земельного участка;

13) акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;

14) акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ;

15) чертеж границ земельного участка;

16) ведомость вычисления площади земельного участка;

17) акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

2. В соответствии с «Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства», межевание объектов землеустройства проводится [3]:

1) как технический этап реализации утвержденных проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства;

2) как мероприятие по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путем согласования границ на местности;

3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре (в настоящее время - государственном кадастре недвижимости) сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точно-

стью межевания объектов землеустройства (далее - восстановление на местности границ объекта землеустройства).

Материалы межевания объектов землеустройства и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) формируются в Землеустроительное дело в составе, аналогичном Межевому делу.

3. В соответствии с п. 1 ст. 38 Закона о кадастре, Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории (КПТ) 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 сведения о земельном участке или земельных участках, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости [1]. Форма межевого плана и требования к его подготовке утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» [4]. Подготовка Межевого плана осуществляется в результате выполнения кадастровых работ для представления в орган кадастрового учета при постановке на учет земельного участка или земельных участков, при учете изменений характеристик земельного участка, при учете части земельного участка.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ. К текстовой части межевого плана относятся следующие обязательные разделы:

- титульный лист;
- содержание;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;

- заключение кадастрового инженера.

К графической части межевого плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения земельных участков;
- чертеж земельных участков и их частей;
- абрисы узловых точек границ земельных участков.

На основе Инструкции по межеванию земель (с учётом положений Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства) составлена таблица 1, в которой отображен список работ, выполняемых в процессе межевания и список документов, получаемых в результате этих работ.

Результаты анализа сведений и документов, получаемых в результате проведения межевания земельных участков на предмет выявления необходимости их включения в разделы Межевого плана представлены в таблице 2.

Таблица 1

Межевание земельных участков

№ п/п	Вид работ	Получаемый (изготавливаемый) документ	Источник получения документа
1	2	3	4
1	Подготовительные работы: - сбор исходных данных	КПТ (кадастровый план территории кадастрового квартала)	Орган кадастрового учёта
		Список координат пунктов опорной межевой сети	Управление Росреестра (фонд геодезических и картографических данных)
		Схемы расположения и списки координат пунктов ГГС	Управление Росреестра (фонд геодезических и картографических данных)
		Договоры купли - продажи и сведения о других сделках с земельным участком	Заказчик работ по межеванию, правообладатель земельного участка
		Постановление районной, городской (поселковой) или сельской администрации о предоставлении гражданину или юридическому лицу земельного участка	Администрация города(села, посёлка)
		Чертёж границ или кадастровые карты (планы) с границами ЗУ	Управление Росреестра (фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства)
2	Полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков	Акт обследования пунктов ОМС	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ
3	Составление технического проекта межевания земель	Технический проект межевания земельного участка	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ
4	Уведомление собственников, владельцев и пользователей о межевании земель	Извещение о времени проведения межевых работ	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ
5	Установление и согласование границ земельного участка на местности	Акт установления и согласования границ объекта землеустройства Абрис земельного участка	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ
6	Определение координат межевых знаков	Полевой журнал измерений	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ
7	Определение площади земельного участка	Ведомость вычисления площади земельного участка	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения этих работ
8	Составление чертежа границ земельного участка	Чертёж границ	Проектно - изыскательские организации, а также граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
9	Контроль и приемка материалов межевания земель производителем работ	Акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ	Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (уполномоченная им проектно-изыскательская организация по землеустройству.) - в настоящее время Управление Росреестра по субъекту РФ
10	Государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков	Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков	Комитеты по земельным ресурсам и землеустройству (в настоящее время Управление Росреестра по субъекту РФ)
11	Формирование межевого дела	Межевое дело	Проектно - изыскательские организации, граждане и юридические лица, получившие в установленном порядке лицензии на право выполнения работ

Таблица 2

Включение документов межевого (землеустроительного) дела в Межевой план

№ п/п	Документы Межевого (землеустроительного) дела	Включение в состав Межевого плана (да/нет)	Наименование раздела Межевого плана (МП)
1	2	3	4
1	Исходные данные:		Раздел «Исходные данные» реквизит «1.Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», Приложение к МП
	-КПТ	да	
	-Список координат пунктов ОМС	да	Раздел «Исходные данные» реквизит «2.Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана»
	-Схемы и списки координат пунктов ГГС	да	Схемы - в графической части МП, раздел «Схема расположения ЗУ»; Списки координат - Раздел «Исходные данные» реквизит «2.Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана»
	-Выписки из книги регистрации земельного участка	нет	-
	-Договоры купли - продажи и сведения о других сделках с земельным участком	да	Раздел «Исходные данные» реквизит «1.Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», Приложение к МП
	-Постановление районной, городской (поселковой) или сельской администрации о предоставлении земельного участка гражданину или юридическому лицу	да	Раздел «Исходные данные» реквизит «1.Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», Приложение к МП
	-Чертеж границ или кадастровые карты(планы) с границами ЗУ	да	Раздел «Чертеж земельных участков и их частей», Приложение к МП
	-Сведения об особом режиме использования земель	да	Раздел «Исходные данные» реквизит «1.Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», Приложение к МП
	-Сведения о наличии межевых споров по данному земельному участку	да	Раздел «Исходные данные» реквизит «1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана», Приложение к МП

Продолжение табл. 2

1	2	3	4
2	Акт обследования пунктов ОМС	нет	-
3	Список координат поворотных точек границ ЗУ	да	Раздел «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» реквизит «1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков»
4	Технический проект межевания ЗУ	нет	-
5	Полевой журнал измерений	нет	-
6	Извещение о времени проведения межевых работ	нет	-
7	Абрис	да	Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков»
8	Чертёж (план) ЗУ	да	Раздел «Чертеж земельных участков и их частей»
9	Ведомость вычисления площади земельного участка	нет	—
10	Акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ	нет	—
11	Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков	нет	—
12	Акт установления и согласования границ земельного участка	да	Раздел «Акт согласования местоположения границы земельного участка»

Проанализировав таблицу 2, отмечаем, что некоторые из документов, получаемых при межевании земельных участков, являются избыточными для составления Межевого плана. Выделим те виды работ при проведении межевания земельных участков, которые будут необходимы для подготовки разделов Межевого плана.

1. «Подготовительные работы». На данном этапе исполнитель межевых работ осуществляет сбор исходных материалов (КПТ, свидетельство о праве собственности, выписки из книги регистрации ЗУ и т.д.). При подготовке Межевого плана кадастровый инженер также проводит сбор исходных данных, в состав которых входит: КПТ, список координат пунктов ОМС, постановление районной, городской (поселковой) или сельской администрации о предоставлении гражданину или юридическому лицу земельного участка [5]; чертёж границ или кадастровые карты (планы) с границами ЗУ и т.д.

2. «Установление и согласование границ земельного участка на местности». В результате выполнения этого этапа работ составляется Акт согласования границ земельного участка, который обязателен для включения в состав Межевого плана. При согласовании границ необходимо уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о проведении межевания земель.

3. «Определение координат межевых знаков». Координаты межевых знаков отображаются в разделе Межевого плана «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (реквизит «2. Точность положения характерных точек гра-

ниц земельных участков»). Важно в разделе Межевого плана «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указать метод определения координат (реквизит «1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей»). Для определения плоских прямоугольных координат межевых знаков используются спутниковые, геодезические, фотограмметрические и картометрические методы [6]. Однако ведомость вычисления координат, включаемая в состав землеустроительного дела, в Межевой план не включается.

4. «Определение площади земельного участка». Вычисленная площадь земельного участка указывается в разделе Межевого плана «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» (реквизит 4. «Точность определения площади земельных участков»), а также приводится формула, по которой вычисляется площадь земельного участка.

5. «Составление чертежа границ ЗУ». В графической части Межевого плана присутствует раздел «Чертёж земельных участков и их частей», в поле которого отображаются все образуемые, либо уточняемые земельные участки, а также части земельных участков.

Далее обозначим виды работ, обязательные при проведении межевания земельного участка, которые являются излишними для формирования Межевого плана:

1) полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков;

2) составление технического проекта межевания земель;

3) государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;

4) контроль и приемка материалов межевания земель производителем работ.

Таким образом, по нашему мнению, *Кадастровыми работами* можно назвать следующие виды работ, выполняемые при межевании земельных участков:

1. Подготовительные работы.

2. Установление и согласование границ земельного участка на местности.

3. Определение координат межевых знаков.

4. Определение площади ЗУ.

5. Составление чертежа границ ЗУ.

Предлагаемое исключение из состава работ по межеванию земельных участков этапов, результаты которых не подлежат отображению в Межевом плане, позволит кадастровому инженеру сократить сроки выполнения кадастровых работ, что обеспечит повышение производительности труда, а также снизить их себестоимость. Это, в свою очередь, повлечёт снижение стоимости кадастровых работ для заказчиков – физических и юридических лиц, чем будет обеспечено повышение степени удовлетворённости заказчиков работой кадастровых инженеров и повышение социального статуса кадастровых инженеров.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О государственном кадастре недвижимости»: [Электронный ресурс] –

Электр. дан. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

2. Инструкция по межеванию земель. (утв. Роскомземом 08.04.1996). [Электронный ресурс] – Электр. дан. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

3. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства в ред. письма Росземкадастра от 18.04.2003. – [Электронный ресурс] – Электр. дан. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

4. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (ред. от 25.01.2012). – [Электронный ресурс] – Электр. дан. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

5. Ширина, Н.В., Калачук, Т.Г. Мониторинг в системе управления земельными ресурсами / Устойчивое развитие АПК: рациональное природопользование и инновации: материалы I Международной заочной научно-практической конференции. — Петрозаводск: Издательство ПетрГУ, 2011. — С.173-175.

6. Суржин, Г.Г., Былин, И.П., Анохин, С.А. Геодезия: методические указания (для студентов заочной формы обучения с применением дистанционных технологий. Белгород: Изд-во БГТУ, 2013. 109 с.