

УДК 349.417/.418:528.44(09)

Д.Ю. Терентьев

СГГА, Новосибирск

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ: КРАТКИЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЭКСКУРС

В статье кратко рассмотрены основные этапы развития кадастровых работ в России за последние двадцать лет, дано описание основных изменений в сфере земельных отношений, связанных с кадастровыми работами.

Государственный кадастр недвижимости, объекты недвижимости, кадастровые работы, землеустройство, межевание, нормативно-техническое обеспечение.

D.Yu. Terentyev

Siberian State Academy of Geodesy (SSGA)

10 Plakhotnogo Ul., Novosibirsk, 630108, Russian Federation

CADASTRAL WORKS: HISTORICAL EXCURSUS

Main stages of cadastral works development in Russia for the last twenty years are considered. Major changes in land relations, concerning cadastral works are described.

Keywords: state property cadastre, property units, cadastral works, land managements, land surveying, standard-technical support.

Земельные отношения в России на современном этапе довольно часто претерпевают быстро текущие изменения. Земля, как и X веке [1] является объектом налогообложения и требует оценки, именно поэтому роль кадастровых работ велика и по сей день. Кроме того они являются основным инструментом формирования базы для функционирования земельного рынка.

Принятый 24 июля 2007 года Федеральный Закон “О государственном кадастре недвижимости” [2] стал основным инструментом регулирования кадастровых отношений при ведении государственного кадастра недвижимости на современном этапе. В данном законе впервые в ст. 1 п. 4 было дано законодательное определение кадастровым работам, в соответствии с которым кадастровые работы это работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведений о недвижимом имуществе

Возросшая роль кадастровых работ за последние 20 лет была обусловлена рядом важных реформ проведённых в 90-ых годах прошлого века, которые создали фундамент для развития рынка земли в постсоветское время.

Началом земельной реформы 90-х годов принято считать вступление в силу в 1990-м году закона “О собственности в СССР” [3] и “Основ

законодательства о земле” [4], которые положили начало радикальным изменениям (реформированию) существующего земельного строя. При этом была ликвидирована монополия на землю союзного государства, введено множество форм собственности и субъектов права [6].

Цель и основные задачи земельной реформы заключались в следующем:

- Переход от национализации земли к ее денационализации (разгосударствлению);
- Приватизация земель;
- Децентрализация права собственности на землю;
- Обеспечение рационального использования земли.

Для ее реализации были приняты законы РСФСР “О земельной реформе” [5] и “О крестьянском фермерском хозяйстве” [6], основной целью, которых являлось: разгосударствление земли, создание условий для возникновения рынка земли и субъектов рынка, владеющих землей на правах частной собственности, а утвержденный в 1991 году Земельный кодекс [7], узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков.

В то же время речь шла пока только об ограниченном праве собственности, поскольку земля была исключена из гражданского оборота и был введен мораторий на куплю-продажу, дарение и иные сделки с земельными участками (за исключением садовых, дачных и приусадебных) сроком на 10 лет [20].

В марте 1992 года были утверждены новые формы свидетельств о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения [8].

С целью проведения инвентаризации земель населенных пунктов было утверждено “Временное руководство по инвентаризации земель населенных пунктов», которое определило основные требования, содержание и порядок выполнения работ при инвентаризации земель городов и поселков” [9].

В связи с ростом объема кадастровых работ в России в этот же период широкое распространение получили спутниковые технологии. Их преимущество перед обычными методами съемки было впечатляющим, поэтому, несмотря на высокую стоимость оборудования, они быстро стали находить широкое применение в топографо-геодезическом производстве. Однако отсутствие опыта выполнения работ и знаний по новым технологиям не позволяло их эффективно использовать. Сказывалось существенное отсутствие литературы на русском языке в этой области техники [10].

Существенное развитие спутниковых технологий в период 1992-1997 гг. позволило увеличить точность в 5 раз и переместить основные причины ошибок из тропосферы, орбит и фазовых центров к ошибкам глобальной системы отсчета, специфическим ошибкам пунктов, атмосферным градиентам [10].

Необходимость выполнения больших объемов землеустроительных работ привели к разработке соответствующих нормативно методических документов нашедших свое отражение в “Единой технологии кадастровых и топографо-

геодезических съемок для целей инвентаризации и ведения кадастра в городах и поселениях в 1994-1995 гг.” [11] утвержденной в апреле 1994 г. и принятой в 1996 году “Инструкции по межеванию земель” [18], которая стала основополагающей при выполнении кадастровых работ и определила основные аспекты их выполнения.

Для юридического закрепления прав на недвижимое имущество и сделок с ним в 1997 году был принят Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [12]. Главными задачами закона являлись развитие основных положений Гражданского кодекса Российской Федерации [24] о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и создание необходимых условий для их реализации.

Основными результатами земельной реформы, достигнутыми к концу 20 столетия стали:

- Ликвидирована монополия государственной собственности на землю;
- Введена плата за пользование землей; ставки земельного налога и арендной платы дифференцированы в зависимости от местоположения и качества земельных участков;
- Сформирована основа земельного рынка и его инфраструктуры;
- Создана автоматизированная система государственного земельного кадастра и регистрации прав на землю;
- В ряде регионов осуществлена массовая оценка земель и ценовое зонирование территорий.

В ходе реализации федеральной целевой программы “Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации на 1996-2000” [22], утвержденной в 1996 году, целью которой являлись разработка и развертывание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра как государственной информационной системы, обеспечивающей на всей территории Российской Федерации проведение единой политики в области земельного кадастра, был разработан и утверждён Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" [13]. Данный закон регулировал отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений.

В 2001 году был принят Федеральный закон "О землеустройстве" [14], целью которого являлось обеспечение рационального использования земель и их охраны, создание благоприятной окружающей среды и улучшение ландшафтов.

Для систематизации и обобщения всех нововведений, принятых с начала земельной реформы в 2001 году был принят новый Земельный кодекс [15], который определил основные направления развития земельных отношений:

- Установление принципов земельного законодательства;
- Определение участников и объектов земельных отношений;

- Установление прав и обязанностей собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков;
- Установление платы за землю и определения стоимости земельного участка.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 N 396 "Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства" [16] технические условия и требования проведения землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, а также межевания объектов землеустройства устанавливаются Федеральной службой земельного кадастра России. В связи с этим 17 февраля 2003 года были утверждены следующие документы: "Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства" [21] и "Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства" [17].

В настоящий момент основным регламентирующим документом при ведении кадастровых работ по прежнему остается "Инструкция по межеванию земель" [18], существенные изменения коснулись лишь форм представления результатов кадастровых работ. Изначально это было межевое дело, в 2001 году с принятием Федерального закона "О землеустройстве" [14] было введено землеустроительное дело, а в 2007 году с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" была введена новая форма отчетности - межевой план [19].

Таким образом, кадастровые работы на современном этапе являются необходимым видом работ при ведении государственного кадастра недвижимости и в частности Государственного кадастрового учета объектов недвижимости. При этом основным видом является межевание земельных участков с целью получения местоположения границ земельных участков и их площадей. Основными документами являются "Инструкция по межеванию земель" и "Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства".

Изменения земельного законодательства, произошедшие в области определения понятий объектов землеустройства и объектов, государственный учет которых осуществляет государственный кадастр недвижимости [2, 23], приводят к мысли о необходимости разработки единого нормативного документа, который установил бы общие требования к технологии выполнения кадастровых работ, определению местоположения и площадей объектов недвижимости и их точности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Коротеева, Л. И. Земельно-кадастровые работы. [Текст]. - Ростов н/Д.: Феникс, 2007. – 158 с.

2. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2010) // Консультант Плюс.

3. Российская Федерация. Законы. О собственности в СССР [Электронный ресурс]: Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 // Консультант Плюс.

4. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 г. [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

5. Российская Федерация. Законы. О Земельной реформе [Электронный ресурс]: Закон РСФСР от 23.11.90 N 374-1 (ред. от 28.04.1993) // Консультант плюс

6. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: Закон РСФСР от 22 ноября 1990 г. N 348-1 // Консультант Плюс.

7. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

8. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 N 177 // Консультант плюс.

9. Временное руководство по инвентаризации земель населенных пунктов (утв. Роскомземом 17.05.1993) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

10. Антонович, К. М. Использование спутниковых радионавигационных систем в геодезии [Текст]. В 2 т.: монография / К. М. Антонович; ГОУ ВПО "Сибирская государственная геодезическая академия". - М.:ФГУП "Картгеоцентр", 2005. – 334 с.: ил. - Т. 1.

11. О единой технологии кадастровых и топографо-геодезических съемок [Электронный ресурс]: Приказ Роскомзема от 20.04.1994 N 26 // Консультант Плюс.

12. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2010) (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Консультант плюс.

13. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) (принят ГД ФС РФ 24.11.1999) // Консультант Плюс

14. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 23.07.2008) (принят ГД ФС РФ 24.05.2001) // Консультант Плюс.

15. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2010) (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

16. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 07.06.2002 N 396 // Консультант плюс.

17. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

18. Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

19. Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков” (вместе с “Требованиями к подготовке межевого плана”) [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2008 N 412 // Консультант плюс.

20. Ерофеев, Б.В. Земельное право России [Текст]: учебник / Отв. ред. Н.И. Краснов. - 9-е изд., перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 656 с.

21. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

22. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра (1996-2000 годы)" [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ 03.08.1996 № 932 // Консультант Плюс.

23. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.05.2008 N 66-ФЗ (принят ГД ФС РФ 25.04.2008) // Консультант Плюс.

24. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 07.02.2011) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс.

© Д.Ю. Терентьев, 2011