

ЛЕКЦИЯ 3. Общее понятие и содержание земельного кадастра. Понятие о земле и ее функции

Земельный кадастр содержит данные об объектах и субъектах земельной собственности, землепользователях, арендаторах, о целевом назначении земли, характере использования, местоположении земельных участков, запись этих данных производится в регистрационных документах на основании решения компетентных органов власти о предоставлении земельных участков с определением их границ на местности, после оформления и выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования и аренды на земельный участок, то есть правоустанавливающих документов.

Земельный кадастр содержит данные количественного учета земель, которые характеризуют фактическое состояние и использование всех земель. Количественный учет подразумевает сведения о распределении земель по формам и субъектам земельной собственности, землепользователям и арендаторам, распределенные по категориям земель, видам и подвидам угодий. Все изменения количественных показателей фиксируются в учетной документации после их совершения в натуре, то есть получения землями юридического статуса, правового оформления. Любые другие изменения в площадях, не закрепленные юридически, не могут служить основанием внесения их в учет.

В земельном кадастре также содержатся сведения о качественном состоянии земель. Учет качественных характеристик производится по природным признакам на основе данных, полученных в результате проведения классификации земель по категориям пригодности и использования, классам и подклассам, агропроизводственным группам, а также в результате земельно-кадастрового районирования, зонирования оценочных территорий агроландшафтов. При этом учитываются их природные свойства и признаки (мехсостав, подстилающие породы, рельеф, негативные процессы (водная эрозия, дефляция, засоление, солонцеватость, каменистость, переувлажненность, заболоченность), технологические, градостроительные, экологические, энергетические и другие свойства.

С использованием количественной и качественной характеристик в земельном кадастре каждому земельному участку, группе почв или почвенной разновидности дается качественная оценка земельных угодий в баллах, что определяет сравнительную ценность (бонитировку) земель по их природным свойствам.

В системе земельного кадастра проводится экономическая оценка земель, тем самым определяется их сравнительная ценность. Критерии экономической оценки устанавливаются в зависимости от целевого назначения земель. Экономическая оценка земель выражается в системе натуральных (ц/га), стоимостных (тг/га, тг/тг) и относительных (баллы) показателей, которые характеризуют степень использования одних земель по сравнению с другими по доходности.

Регистрация землепользований, являясь составной частью земельного кадастра, выступает в качестве юридического мероприятия по оформлению прав пользования конкретным земельным участком и внесением записей в соответствующие государственные документы.

Регистрации землепользований предшествует юридическое оформление, закрепление установленных границ землепользований на местности с устранением недостатков землепользования, определение площадей землепользования и составление соответствующих планов. Эти работы выполняются в порядке землеустройства.

Регистрация землепользований проводится в тесной связи с учетом земель.

Регистрация землепользований охватывает круг вопросов, связанных с оформлением прав пользования конкретными земельными участками и записью данных о землепользованиях в соответствующих документах. Она содержит прежде всего сведения о правовом положении земель. Но так как пользование землей носит целевой характер и

связано с конкретным субъектом права и определенной территорией, то она включает и сведения о хозяйственном назначении, местоположении и размерах землепользования.

Основанием для регистрации землепользования является решение соответствующего исполнительного органа о предоставлении земельного участка землепользователю и документ о перенесении в натуру землеустроительного проекта и закрепление границ участка на местности. После оформления государственной регистрации землепользователю выдает документ на право пользования землей.

При земельном кадастре ведется специальная земельно-кадастровая документация, которая подразделяется на текстовую, планово-картографическую и электронно-графическую.

Земельно-кадастровые документы в зависимости от содержания и назначения подразделяются на основные, вспомогательные, первичные и документы, являющиеся основанием для ведения земельного кадастра. Основные земельно-кадастровые документы подразделяются на учетные и отчетные. Основным учетным земельно-кадастровым документом является государственная земельно-кадастровая книга, в которой зарегистрированы все землепользователи и землевладения, ведется учет количества и качества земель, содержатся данные бонитировки почв и экономической оценки земель.

Основные земельно-кадастровые документы – это документы, в которых производится учет всего землепользования и землевладения и систематическое отражение происходящих в них изменений.

К вспомогательным земельно-кадастровым документам относятся рабочие тетради, списки землепользователей, землевладельцев и собственников земли, приложения к отчетам, пояснительная записка, картограммы, диаграммы и так далее.

Таким образом, общее содержание земельного кадастра заключается в решении следующих вопросов, которые являются его составными частями:

- учет количества и качества земель;
- бонитировка;
- экономическая оценка;
- регистрация.

Составной частью земельного кадастра является мелиоративный кадастр орошаемых земель, представляющий собой систему сведений о мелиоративном состоянии орошаемых земельных участков, оценке их качественных характеристик по природным и ирригационно-хозяйственным условиям, об учете их использования.

Государственный земельный кадастр, в свою очередь, является составной частью государственной системы кадастров Республики Казахстан и ведется по единой системе на всей территории Республики Казахстан специализированными республиканскими государственными предприятиями, по отношению к которым центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами является органом государственного управления.

Государственный земельный кадастр в соответствии с Земельным Кодексом РК включает следующие виды работ:

- 1) формирование кадастрового дела земельного участка;
- 2) учет количества и качества земель;
- 3) учет собственников земельных участков и землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений;
- 4) учет земельных участков для целей государственной регистрации;
- 5) государственную кадастровую оценку земель и бонитировку почв;
- 6) накопление, обработку и ведение банка данных о земельных участках и их субъектах, а также другой земельно-кадастровой информации на бумажных носителях и в электронном виде;

- 7) создание и ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра;
- 8) изготовление и ведение земельно-кадастровых карт, в том числе цифровых;
- 9) ведение земельно-кадастровой книги и единого государственного реестра земель;
- 10) изготовление правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Учет земельных участков для целей регистрации и находящегося на них недвижимого имущества является необходимым условием, обеспечивающим государственную регистрацию прав собственности и других прав, а также обременение на недвижимое имущество. Производство работ по учету земельных участков для целей регистрации осуществляется за счет средств заказчиков.

При учете земля характеризуется по ее размеру, пространственному положению, качественному состоянию и использованию. Данные регистрации при учете служат основанием для записи размеров земельных участков каждого конкретного пользователя или владельца. Свободные земли государственного запаса учитываются по их местонахождению как отдельно расположенные земельные массивы.

При учете определяют не только количественные, но и качественные показатели земли как природного ресурса и средства производства. Но так как природные свойства почв имеют неодинаковое значение, возникает необходимость их сравнительной оценки, то есть проведения бонитировки почв. Сведения регистрации и учета земель служат исходной информацией при бонитировке почв отдельных участков. Качество земли зависит не только от природных факторов, но и экономических условий, поэтому возникает необходимость в экономической оценке земли как средства производства. Данные этой оценки основываются на регистрационно-учетных и бонитировочных сведениях.

Такова связь и последовательность осуществления земельного кадастра как целостной системы. В свою очередь, каждая из частей кадастра имеет конкретное назначение и содержание, определенные методы и способы ведения. Каждая из них в определенных условиях может проводиться и самостоятельно. К примеру, в одни периоды больше внимания уделялось регистрации землепользования. В другие - учету земель, в первые годы регистрация проводилась после учета земель, затем этот порядок изменился. На определенном этапе возникла необходимость в дополнении их бонитировкой почв и экономической оценкой земель.

Кадастровое деление территории Республики Казахстан осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

Единицей кадастрового деления территории Республики Казахстан являются учетные кварталы.

Каждому земельному участку в целях определения местоположения (идентификации) присваиваются кадастровые номера. Границы учетных кварталов и их коды, которые в последующем используются в правовом кадастре, по согласованию с органами архитектуры и градостроительства, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяются территориальными органами по управлению земельными ресурсами и утверждаются соответствующими исполнительными органами. Перечень кодов, присваиваемых областям, городам республиканского значения, районам и городам областного (районного) значения для целей формирования кадастровых номеров земельных участков, устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Земельно-кадастровая документация подразделяется на текстовую и планово-картографическую. Текстовая - имеет форму книг, карточек, ведомостей, списков, пояснительных записок и пр. Планово-картографические документы дают графическое изображение земельных участков территорий. К ним относятся планы, карты, картограммы и пр. *Специфика земельного кадастра в сравнении с другими видами учета*

состоит в том, что ведение его возможно лишь на основе плано- картографического материалов. Это обусловлено характером и особенностью объекта.

На плано-картографических материалах графически показываются сведения, необходимые для кадастра. Ведение земельного кадастра в Казахстане переводится на автоматизированную систему, все сведения заносятся в компьютер, для хранения и работы с информацией имеются специальные программы, картографический материал также заносится в компьютер и выдается в виде электронной карты.

Земельно-кадастровая документация на всех уровнях учета включает: базовую, периодически обновляемую и ежегодно составляемую.

К базовой земельно-кадастровой документации относятся:

- 1) земельно-кадастровые дела;*
- 2) земельно-кадастровая книга;*
- 3) единый государственный реестр земель;*
- 4) земельно-кадастровые карты.*

Структура, состав, содержание и формы земельно-кадастровой документации, а также порядок ее ведения устанавливаются центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами.

В каждом звене земельного кадастра – земельный участок, предприятие, район, область, республика – ведутся соответствующие документы, которые имеют определенную связь по фиксируемым сведениям. Во вспомогательной кадастровой документации приводятся дополнения и пояснения к материалам, содержащимся в основных земельно-кадастровых документах.

Для получения сведений и заполнения кадастровой документации используются данные первичных документов. К ним относятся материалы съемок и обследований, корректировки планов, данные инвентаризации, проектов землеустройства, лесоустройства, мелиорации и пр. Первичные документы имеют важное значение, так как от их полноты и точности в значительной мере зависит точность и достоверность данных земельного кадастра. При заполнении основной документации большое значение имеют документы, являющиеся юридическим основанием записи соответствующих данных. К ним относятся постановления Кабинета Министров РК, решения исполнительных органов (областных, районных, городских, поселковых, аульных). При земельном кадастре ведется также специальная отчетная документация. Она, как правило, является текстовой, в качестве приложения к ней могут быть различные картографические материалы, диаграммы и т.п.

Виды кадастровых документов, материалов, работ, обследований, изысканий, действий, необходимых для ведения основных отдельных частей земельного кадастра:

1. Регистрация земельных участков – законодательные и нормативные документы, порядок предоставления и оформления прав на земельные участки, формы документов, отвод земель, установление границ, площадей, состава угодий, делимости, обременений и других ограничений в использовании, картографические работы и другие;
2. Учет земель – данные регистрации, учетная и отчетная документация, картографические материалы, данные бонитировки, оценки земель, ведение учета по земельным участкам, категориям земель, видам земельных угодий, субъектам права и т.п.;
3. Оценка земель – зонирование земель, методика бонитировки почв, оценки земель, данные учета земель, материалы почвенных, геоботанических и др. обследований и изысканий, картографические материалы, материалы бонитировки почв и оценки земель по областям, районам, землепользованиям;
4. Автоматизированная система земельного кадастра (АИС ЗК) – обеспечение компьютерной техникой, обучение персонала, программное обеспечение всех видов кадастровых работ.

Для современного земельного кадастра характерна его многофункциональность, что обусловлено сложностью задач, специфичностью объекта, поэтому считаем

правильным, в составе государственного земельного кадастра Республики Казахстан выделить следующие взаимоувязанные блоки: 1) правовой; 2) финансовый; 3) многофункциональный.

Кесте 1 - Состав и содержание государственного земельного кадастра Республики Казахстан

Государственный земельный кадастр		
Правовой	Финансовый	Многофункциональный
<ul style="list-style-type: none"> • оформление правоустанавливающих документов • регистрация земельных участков • выдача документов и плана участка • сервитуты, др. обременения • изъятие участка • возмещение убытков и ущерба и т.п. 	<ul style="list-style-type: none"> • оценка земли • ценовое зонирование • оформление сделок купли-продажи • ипотека • залог • аренда • налогообложение • арендная плата 	<ul style="list-style-type: none"> • ведение учета земельных участков и отчетности • качественная характеристика земель • интегрированная система данных о земле (почвы, растительность, рельеф, экологическое состояние, пространственное расположение)

Как видим, основу правового блока земельного кадастра составляют система выдачи и последующей регистрации правоудостоверяющих документов о праве на земельный участок и постоянного обновления всех сведений, касающихся прав на землю. Кроме этого большое значение имеют для дальнейшего использования участка, установление делимости и неделимости его, а также ограничения и обременения, такие как сервитут и другие. Наряду с этим к этому блоку можно отнести работы и действия по согласованию отводов, изъятию участков для государственных надобностей и по решению суда, где также применяются правовые механизмы.

Финансовый блок земельного кадастра ведется с целью обеспечения оценки земель для определения размеров платежей за землю, ипотечного кредитования, продажи земельных участков и прав землепользования.

Многофункциональный блок земельного кадастра содержит совокупность сведений, характеризующих земельный участок (плодородие, почвенный и растительный покров, геоморфология и гидрология, местоположение, экологическое состояние и т.д.), учет земель качественный и количественный, ведение автоматизированной информационной системы земельного кадастра, обеспечивающую накопление, хранение и выдачу информации кадастра, включая электронные карты земельных участков, кварталов, районов, городов и других населенных пунктов, областей и республики, составление и выдачу земельных отчетов.

Характеристика складывающейся новой структуры государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, позволяет более правильно с методической точки зрения, показать государственную важность и значимость, сложность, объемность земельно-кадастровых работ, необходимость государственного руководства ведением кадастра. Новая схема структуры государственного земельного кадастра показывает, что складывающаяся система земельного кадастра в Казахстане коренным образом отличается от бывшей советской системы земельного кадастра. Главными ее отличиями являются то, что резко возросли роль и значение правового и финансового блоков, вызванное изменениями в земельных отношениях, отношениях собственности, внедрением во всех

отраслях народного хозяйства рыночных отношений. Другим отличием является ведущая роль во всех блоках земельного кадастра применения новых технических средств автоматизации процессов, то есть автоматизированной информационной системы земельного кадастра, мониторинга земель на базе космо- и аэросъемки, применения современных измерительных и аналитических приборов и технологий.

Контрольные вопросы:

1. Что представляет собой земельный кадастр и какие сведения он содержит?
2. Какие виды учета входят в систему государственного земельного кадастра Республики Казахстан?
3. В чем заключается различие между количественным и качественным учетом земель?
4. Что такое бонитировка почв и каково ее значение в земельном кадастре?
5. Назовите основные виды земельно-кадастровой документации и их назначение.
6. Какие функции выполняют правовой, финансовый и многофункциональный блоки государственного земельного кадастра?
7. В чем заключается роль автоматизированной информационной системы земельного кадастра (АИС ЗК)?
8. Чем современная структура земельного кадастра Республики Казахстан отличается от бывшей советской системы?