

МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ВЕДЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА

LAND SURVEYING OF THE EARTHS AT CONDUCTING
THE TOWN-PLANNING CADASTRE

Нефедова Т.Г, Сагандыкова Д.Н.
T.G. Nefedova, D.N. Sagandykova

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация Межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости. Проводится при сделках с земельными участками допустимыми законодательством

Земля для общества является одним из основных элементов национального богатства. И ее рациональное использование существенно влияет на экономику страны.

Рациональное использование является многогранной проблемой, затрагивающей интересы собственников земли, и при изучении проблемы требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель, включая земли населенных пунктов. Городские земли, на которых сосредоточена большая часть населения страны и материальных ресурсов, созданных трудом многих поколений, являются наиболее ценными землями. И существовавшее ранее бесплатное землепользование породило бесхозяйственное отношение к земле, что является причиной расточительного и нерационального использования земель населенных мест. Это негативно влияет на эффективность производства и удобства проживания населения. Решение этой проблемы во многом зависит от проводимой земельной политики в РК. Земельная политика застроенных территорий напрямую связана с экономической, экологической, градостроительной, правовой и социальной политикой. Земельная политика должна быть направлена на максимальное стимулирование строительства, развития населенных мест, улучшение жизни его жителей при соблюдении требований рационального использования земель населенных мест[1].

Особую роль в осуществлении единой земельной политики застроенных территорий, проведение земельной реформы отводится органам управления земельными ресурсами. Проблемы управления земельными ресурсами и формирования структуры органов управления, функционирования рынка земли требуют учета особенностей современного этапа развития земельных отношений, на котором в значительной степени возрастает роль государственного земельного кадастра как основы управления, с одной стороны, и информационной базы с другой. Информационная земельно-кадастровая база данных становится одним из главных источников экономического развития территорий, включая застроенные. Земельно-кадастровая информация обеспечивает эффективное использование капитала на определенной территории в определенный период времени.

Управление развитием территории области, населенного пункта предполагает полное владение ситуацией, что означает наличие достоверных сведений о состоянии и использовании территории. Только после такого овладения ситуацией исполнительный орган получает возможность правильного выбора действий.

Назрела необходимость создания комплексной информационной базы для оперативного регулирования процессами развития и организации территории, принятие решений по оформлению градостроительного пространства, экологически и социально благоприятной среды жизнедеятельности. И решение этих вопросов возможно при выполнении межевания земель несоординированных земельных участков.

Например в Нидерландах, при осуществление сделок с землей, при передачи прав на участок, границы которого учтены в кадастровой системе, повторной съемки границ участка не проводится. Поскольку кадастровая система Нидерландов имеет большую историю и хорошие архивы, большинство сделок не требует съемки границ.

В случаях передачи прав на часть земельного участка в процессе осуществления сделок возникает новый участник - землемер-геодезист. В Нидерландах 85% работ по установлению границ земельных участков на местности проводится служащими «Кадастра». Частные землемеры привлекаются «Кадастром» к работам по межеванию только, когда есть избыток работы, которую сами государственные землемеры выполнить не могут. А в РК работы по межеванию выполняются только специалистами ГоснПЦзем.

Юридическое признание права на новый земельный участок происходит в момент занесения информации о возникновении нового участка в регистр правовых документов. При этом на кадастровую карту без проведения съемки в полевых условиях наносятся условные границы, возникшим земельным участкам присваиваются предварительные кадастровые номера. Таким образом, государство признает право на новый земельный участок, еще не зная точного местоположения его границ, что заметно упрощает саму процедуру передачи прав[2].

С точки зрения либеральной философии общества это означает, что государство не интересуется отношениями, которые возникли или могут возникнуть между продавцом и покупателем земельного участка, если те договорились о том, что выставленный на продажу земельный участок будет иметь новые границы. Однако государство заинтересовано в поддержании гарантий прав собственности на землю, являющихся ключевым элементом экономического развития, а также в сборе налога на недвижимость. Поэтому в момент, когда регистратор присвоил новому земельному участку предварительный кадастровый номер и нажал на своем компьютере клавишу «Enter», происходит не только передача сообщения нотариусу о регистрации сделки как факте перехода права, но и автоматическая генерация технического задания для государственного землеустроителя о проведении межевания вновь возникших земельных участков.

Установление новой границы между двумя вновь образованными земельными участками требует обязательного присутствия сторон состоявшейся сделки. Землемер письменно оповещает их о необходимости прибыть в «поле» для согласования и установления новой границы, при этом от момента регистрации права до момента выхода в «поле» может пройти около года. Это зависит от рабочей нагрузки землемеров.

В полевых условиях в присутствии землемера продавец и покупатель показывают землемеру, где, по их мнению, проходит новая граница. При этом государственный землемер обязан установить границу так, как ему будет показано, что предполагает возможность некоторого уточнения и изменения положения границы по сравнению с тем, как это было отражено в документах о сделке, поданных на регистрацию нотариусом. На основе измерений землемер составляет планы новых земельных участков, вносит изменения в кадастровую карту и вычисляет площадь участков. После этого в кадастр вносятся окончательные кадастровые номера вновь сформированных земельных участков, состоящие из буквы и пяти цифр. Старый кадастровый номер передается в архив, где с 1832 г. в аналоговом виде на вечном хранении находится информация о существовавших когда-либо земельных участках. Информация об обновлении кадастрового реестра передается продавцу и покупателю[1].

Следует отметить, что при осуществлении сделок с дорогой недвижимостью составление подробного плана вновь формируемого земельного участка чаще предшествует регистрации права. Государственные землемеры предоставляют свои услуги по утвержденным тарифам, стоимость работ по межеванию входит в стоимость сделки с земельным участком.

В РК Межевание выполняется как комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Проведение межевания необходимо в таких случаях, как: оформление сделки на земельный участок (купля-продажа, мена, дарение, аренда и др.); оформление прав на земельный участок (подготавливается кадастровый план для дальнейшей регистрации права); объединение или раздел земельного участка; уточнение границ земельного участка (увеличение участка или уменьшение его площади и др.); установление на местности границ участка (устанавливаются межевые знаки по границе участка при их отсутствии); разрешение земельных споров по границе участка (экспертиза для суда);

Межевание ведется в рамках работ по землеустройству в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Республики Казахстан. Положением о проведении межхозяйственного землеустройства, положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, инструкцией по межеванию земель и другими нормативно-техническими документами в сфере территориального землеустройства. Межевание земель выполняют проектно-изыскательные отделения ГосНПЦзем, а также юридические и физические лица, получившие лицензии на право осуществления геодезической и картографической деятельности.

На территории республики межевание земель проведено на 2066,6 тысячах участках, что составляет 80,2%.. Основной объем по межеванию был произведен в Алматинской - 155,4 тыс. участков, Костанайской – 96,0 тыс., Восточно-Казахстанской – 90,7 тыс., Акмолинской – 88,4 тыс. и Северо-Казахстанской – 64,7 тыс. областях.

Межевание включает полевые геодезические работы по инструментальному координированию поворотных точек границ земельных участков, ввод данных в графические базы АИС ГЗК и внесение материалов межевания в земельно-кадастровые дела на эти участки.

Как и в прошлые годы, координирование границ, в основном, выполнялось земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство и садоводство.

Информация по межеванию не координированных земельных участков по областям представлена в таблице 1.

Таблица 1 Выполнение работ по межеванию не координированных земельных участков

<i>Наименование областей</i>	<i>Планируемый объем</i>	<i>Выполнено всего</i>	<i>тыс. участков</i>	
			<i>в том числе</i>	<i>в 2011 г.</i>
Акмолинская	210,4	196,3		88,4
Актюбинская	137,0	77,3		7,0
Алматинская	281,4	300,6		155,4
Атырауская	83,9	75,4		32,4
В-Казахстанская	230,7	209,0		90,7
Жамбылская	147,3	79,0		3,4
З-Казахстанская	162,0	117,8		34,7
Карагандинская	133,4	101,4		33,0

Кызылординская	100,3	88,5	37,0
Костанайская	261,5	231,0	96,0
Мангистауская	53,6	43,6	16,1
Павлодарская	127,1	118,1	52,9
С-Казахстанская	186,2	160,3	64,7
Ю-Казахстанская	435,5	256,6	33,2
г. Астана	4,1	0,5	-
г. Алматы	22,0	11,3	-
Всего	2 576,4	2 066,6	744,8

1.Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель РК за 2011 г.,Астана 2012

2.Землеустроительное проектирование. - Уч. под. ред. М. А. Гендельмана. ТОО «ЭВЛЮ», 1999.

Land surveying - a complex town-planning and землеустроительных works on an establishment, restoration, change and fastening in projects of a land surveying and on district of borders of the existing and again formed ground areas as objects of real estate. It is spent at transactions with the ground areas admissible the legislation

Межелуеу - кешен қала құрылыс және шекараларға межелуелерге және жерлерге жобаларда айқындау, қалпына келтіру, өзгеріс және бекіту бойынша землеустроительных жұмыстардың қазіргі және қайта құрастырхатын жер уческелік жылжымайтын мүліктер объекттердің сияқты. Мүмкін заңмен жер бөлімшелермен мәмілелерде жүргізіліп жатыр

УДК631.15 + (333-72)

МЕХАНИЗМ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

EVALUATION OF THE MECHANISM OF LAND AND OTHER PROPERTY

Нефедова Т.Г, Тургульдинова С.А
T.G. Nefedova, S.A. Turguldinova

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация Оценивать что-либо - означает определять стоимость объекта. Оценка - это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Оценивать что-либо - означает определять стоимость объекта. Оценка - это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Оценить можно все, что относится к объектам гражданских прав, которые в соответствии законодательством РК могут участвовать в гражданском обороте. Оценщики обычно разделяют все виды имущества на четыре основные группы.