# Введение

Актуальность работы состоит в том, что одним из наиболее трудных проблем правового регулирования земельных взаимоотношений в настоящее время считается межевание земельных участков. Межевание земельных участков - это целый комплекс работ, который представляет собой установление (восстановление), закрепление на местности границ участков, определение их площади и местоположения, а также камеральную обработку полученных измерений и подготовку документов на земельный участок.

Земельная собственность, как предмет рыночных отношений, занимает уникальное положение в целостном представлении системы предпринимательской деятельности людей и общества. Земельные отношения являют собой отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами. Следует заметить, что земельные отношения регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами и имеют особый юридический статус. В свою очередь регулирующие отношения собственности на землю можно разделить на общие (отношения, свойственные всем земельным отношениям) и специальные (отношения характерные для определенных категорий земель). Наша страна может похвастать большим богатством земельных ресурсов, однако отсутствие комплексной стоимостной оценки, в наши дни, привела к их неэффективному использованию. Земельный участок выступает немаловажным элементом любого объекта недвижимости. Доходность от использования земли на участке реализуются на протяжении длительного времени, а все преобразования имеют неопределенный срок службы. В современных условиях нашей страны земля является одним из наиболее сложных элементов экономической оценки в составе недвижимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее возможная цена, по которой выбранный объект оценки может быть отчужден в условиях конкуренции открытого рынка, при которых стороны сделки действуют обдуманно, располагая полным набором необходимой информации, а на сумме сделки не отражаются какие-либо сторонние обстоятельства, то есть когда одна сторона сделки не должна отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки в полной мере осведомлены об объекте сделки и действуют в своих интересах.

 Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Земля служит основой общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния людей. Земля занимает уникальное и ключевое положение в экономической жизни общества, она является фактором производства, прямо или косвенно необходимым при изготовлении всех товаров. Будучи базовым ресурсом, земля является источником всех других благ.

Достоверная оценка стоимости земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений, как в государственном, так и в частном секторе. Особенно это касается оценки земельных участков в целях налогообложения. Изменения системы налогообложения имущества, связанные с переходом к кадастровой оценки стоимости недвижимости, привели к значительному увеличению налогооблагаемой базы земельных участков по сравнению с рыночной стоимостью, и, соответственно, к увеличению земельного налога. В этих условиях особое значение приобретает решение проблемы выявления и идентификации причин таких существенных расхождений между рыночной и кадастровой стоимостями и выработке рекомендаций по совершенствованию организации и методики оценки кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости. Несмотря на то, что за последнее время в периодической печати опубликовано большое количество интересных и оригинальных материалов по решению данной проблемы, необходимо отметить их недостаточную теоретическую и методическую проработку. Целью исследования является анализ формирования межевого дела и оценка стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения в Каслинском районе Челябинской области.

Задачи исследования:

1. Определить сущность и формирование межевого дела земельного участка;

2. Рассмотреть особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки;

3. Привести характеристику рынка земельных участков России;

4. Изучить формирование межевого дела земельного участка сельскохозяйственного назначения в Каслинском районе;

5. Провести оценку стоимости участка;

6. Выявить проблемы и пути повышения качества оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Объектом исследования является земельный участок сельскохозяйственного назначения в Каслинском районе Челябинской области.

Предмет исследования - формирование межевого дела.

Теоретической и методологической основой исследования послужили законодательные и нормативные документы Российской Федерации, Федеральные стандарты оценки, Международные стандарты оценки, монографические издания отечественных и зарубежных авторов, публикации в периодических изданиях в области оценки стоимости недвижимости, а так же диссертационные работы по указанной проблематике.

Методология исследования базируется на использовании классических научных методов и приемов: системного подхода к объекту и предмету исследования, анализа и синтеза, сравнения и обобщения, методов исторического и логического анализа теоретического и практического материала, что обеспечивает целостность, всесторонность и достоверность работы.

 Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы.

# Глава 1. Теоретические аспекты оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

## 1.1 Сущность и формирование межевого дела земельного участка

Чтобы зарегистрировать новый земельный надел или выделить из существующего долю, нужно сначала четко обозначить его границы, то есть провести межевание.

В масштабах страны процедура межевания имеет огромное значение [8]:

- упорядочивает земельные отношения;

- дает возможность оформления и защиты частной собственности на землю;

- создает предпосылки для эффективного развития рынка земли;

- учитывает земельные ресурсы в стране и предоставляет возможность управления земельным фондом;

- контролирует рост поступлений в бюджет от земельного налога;

- упрощает процесс изъятия земли для государственных нужд.

Социально-экономическое значение межевания земельных участков для граждан заключается в следующем:

- возможность увеличения площади земельного участка в пределах нормы предоставления (для участков соответствующего назначения и целевого использования). Норма предоставления устанавливается органами местного самоуправления, и обычно к исходному участку прибавляется до шести соток. Если норма не установлена, разрешенная прирезка не должна превышать 10% площади существующего участка;

- при вступлении в наследование с разделом земельного участка на доли без межевания не обойтись;

- межевание земельного участка сдерживает неправильные действия соседей в отношении границ участка;

- межевание земельного участка устанавливает его легальный статус границ, не нужно заниматься корректировкой генерального плана территории муниципального образования;

- если на земельном участке имеется или планируется возвести дорогостоящее строение, межевание целесообразно выполнить хотя бы для того, чтобы убедиться, что никто из соседей не нарушил границ на кадастровой карте;

- земельные участки с многогранными формами лучше зразу узаконить через межевание и определить точную площадь и его размещение;

- межевание позволяет определить точную площадь земельного участка, поэтому гражданин будет оплачивать точную стоимость аренды или налога на недвижимость;

- межевание помогает снизить риски, связанные с нарушением границ участка в будущем, данное обстоятельство можно использовать в качестве рекламы в случае продажи земельного участка (либо как возможность продать участок по более высокой цене).

Термин межевание происходит от словам«межа» узкая полоска необработанной земли. Межу оставляли между обработанными полями и, таким образом, разграничивали их. Фактически, межевание земельного участка - это его разграничение. Термин «межевание» используют кадастровые инженеры, упоминают в подзаконных нормативных актах. Тем не менее, в юридической практике нет четкого определения межевания земли. По общепринятой традиции, межевание земельного участка - деятельность по установлению границ участка [21].

Правовое определение межевания содержится в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 года. Юридическое значение процедуры межевания состоит в следующих действиях:

- установление границ при образовании нового участка из состава земель государственного или муниципального фонда;

- восстановление границ земельного надела на местности;

- упорядочение (согласование) границ на местности.

Таким образом, основной целью межевания земли является выполнение кадастровых работ, в ходе которых происходит установление границ.

Межевание – это действие, устанавливающее четкие границы земельного участка при помощи знаков, а также составление чертежа участка с описанием (межевого плана) [12].

Определение местоположения участка, границ и площади – важная составляющая, необходимая для кадастрового учета. Ведь постановка на учет невозможна без точных данных по участку. Такие работы проводят специалисты, которые выезжают на место и устанавливают точные разметки.

Историю межевания и инвентаризации земельных ресурсов в российском государстве можно проследить в нижеприведенной таблице 1.

Таким образом, в России организация процедур межевания земельных участков проходила следующие этапы развития [4]:

1990-2001 гг. – обязательное межевание земельных участков; небольшие объемы оформления прав собственности на участки;

2001 – 2006 гг. – обязательное межевание; слабый рост объемов оформления земельных участков в собственность;

2006 – 2009 гг. – отмена обязательного межевания земель; быстрый рост объемов оформления земельных участков в собственность по упрощенной системе;

2009 – 2018 гг. – отсутствие требований по обязательному межеванию земель при оформлении права собственности на определенные земельные участки; спад объемов регистрации земельных участков по упрощенной системе;

Таблица 1 – Развитие земельных отношений, кадастрового учета и межевания земель в России после 1990-го года [15]

|  |  |
| --- | --- |
| Название нормативно-правового акта | Содержание |
| 1 | 2 |
| Закон РСФСР «О земельной реформе» от 27.12.1990 г. | Отменяется монопольная собственность государства на землю. Земля становится платной |
| Постановление Совета министров РСФСР от 18.12.1991 г. «О республиканской программе проведения земельной реформы на территории РСФСР» | Проводится обновление планов населенных пунктов и топографических карт. В ГЗК в основном содержится информация относительно земель сельхозназначения |
| «Земельный кодекс» утвержден 25.04.1991г. ВС РСФСР | Определены формы владения и пользования землей. Установлено обязательное использование данных ГЗК и картографических материалов для принятия всех управленческих решений |
| Закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. № 1738-1 | Определены виды платежей за землю: земельный налог, арендная плата, нормативная цена |
| Постановление правительства РФ от 15.06.1992 г. № 491 «О мониторинге земель» | Предусмотрено объединение всех отраслевых систем мониторинга земель в единую систему. Сделаны шаги в направлении разработки и внедрения в оборот картографических форм документов |
| Постановление правительства РФ от 25.08.1992 г. № 622 «О совершенствовании ведения ГЗК в РФ» | Происходит формирование информационных баз данных по землям всех категорий, включая земли городов, населенных пунктов. Устанавливается ведение ГЗК на картографической основе, поэтапный переход на автоматизированные методы получения, хранения, обработки информации и выдачи ее потребителям |
| Указ президента РФ № 2130 от 11.12.1993 г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» | Определены формы правоустанавливающих документов и порядок их регистрации |
| Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра» утверждена Постановлением правительства РФ от 03.08.1996 г. № 992 | Предусматривается организация на муниципальном уровне кадастровых бюро и формирование единой системы кадастровых бюро, входящих в структуру Роскомзема, а также поэтапное развертывание программно-технических комплексов в составе единого пространства технико-экономической информации России |
| Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ  | Определена четкая процедура регистрации прав собственности на земельные участки и другие объекты недвижимого имущества |
| Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. | Урегулированы отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений |

Окончание таблицы 1

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ [1] | Принят основной закон в земельной сфере. Урегулированы все отношения по использованию и охране земель в России |
| Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (Закон о дачной амнистии)  | Отменено обязательное межевание при оформлении в собственность земельных участков для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства |
| Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» | Государственный земельный кадастр (ГЗК) и реестры бюро технической инвентаризации (БТИ) по объектам капитального строительства объединены в единый государственный кадастр недвижимости |
| Распоряжение правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р о Плане мероприятий («дорожной карте») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»  | Предусмотрено принятие законодательных актов, которые бы установили с 1 января 2018 г. запрет на обращение земельных участков без уточненных границ (без межевания) |
| Федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»  | Приняты изменения к закону «О государственном кадастре недвижимости», согласно которым с 2018 г. запрещается регистрировать права на земельные участки с неуточненными границами |

С 2018 г. – установлено обязательное межевание при оформлении права на новые участки, а также при совершении сделок с землей. Объемы оформления новых участков в собственность и количество участков, для которых проводится межевание в индивидуальном порядке (в том числе тех, которые ранее были оформлены по упрощенной системе), выходят на стабильный уровень; активно проводятся комплексные кадастровые работы.

В целом, следует отметить, что межевание необходимо для регистрации права собственности на земельный участок. Но при этом из общего правила есть исключения. Зарегистрировать или перерегистрировать (при смене собственника) участок в органах Росреестра, без наличия сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, можно в следующих случаях:

- если земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

- если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном законом порядке, и у владельца на руках есть правоустанавливающие документы, выданные ранее без межевания;

- если право возникает в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (то есть, если гражданин владел землей на праве постоянного (бессрочного) пользования, а теперь хочет ее перерегистрировать в собственность).

Данные исключения действуют только до 1 января 2018 г. (п. 1 ст. 19 Закона о государственной регистрации [5], изменения внесены 1 января 2015 г. согласно закону № 447-ФЗ от 22.12.2014 г. [4]). С этого времени регистрация прав на любые земельные участки без межевания становится невозможной.

В условиях происходящих изменений в земельной сфере можно сформулировать следующие аспекты:

- в 2017 гг. можно оформить право на землю без издержек на межевание. К 2018 году цены на подобные услуги, скорее всего, вырастут, как по причине инфляции, так и из-за увеличения загруженности работой кадастровых инженеров;

- государство разрешило временные меры по отмене межевания земельных участков, чтобы наибольшее количество собственников заявили о своих правах. Земельный налог будет начисляться, а распоряжаться своей неразмежеванной землей владелец, в перспективе, не сможет;

- о решении государства относительно обязательного межевания земельных участков стало известно еще в 2013 г., но в стране и сегодня не наблюдается повышенного спроса на межевые работы. Собственники проводят межевание только в случаях споров с соседями или при продаже участка. Поэтому государству необходимо простимулировать граждан на проведение межевания в течение всего года, а не в последние месяцы;

- если право на землю оформлено надлежащим образом, нет споров с соседями, в ближайшее время владелец не собирается продавать землю, дарить ее, отдавать в залог и прочее, то и после 2018 г. можно вполне спокойно пользоваться участком, границы которого не зафиксированы. Возможно, к этому времени в населенном пункте будут проведены комплексные кадастровые работы, финансируемые из госбюджета, и вероятно не придется платить за межевание отдельного участка;

Таким образом, при оформлении новых земельных участков, активном их использовании и перспективе продажи, процедуру межевания лучше проводить сразу. Если право на земельный участок оформлено надлежащим образом, и продажа не планируется, то межевание можно отложить до момента, когда в этом возникнет необходимость.

Рисунок 1 – Изменения в законодательстве РФ в сфере межевания земельных участков[[1]](#footnote-1)

Результатом межевания будет получение межевого плана, который является необходимым документом для предоставления в орган Росреестра, если владелец надела хочет зарегистрировать его или произвести любые юридические действия.

План и его описание выдается на основании фактически произведенных замеров кадастровым инженером. Это единственный вариант уточнить и обозначить границы территории земли в собственности конкретного лица.

Поправки в Земельный кодекс РФ с 01.06.2015 года обязали муниципальные власти выделять средства из бюджета на эти цели. Таким образом, начиная с 1 июня 2015 года и заканчивая 31 декабря 2017 года, уточнение территории участка могло бы стать для граждан абсолютно бесплатным. Эта норма нашла отражение в Федеральном законе от 23.06.2014 №171-ФЗ. После этого срока, если участок не имеет межевого плана и не зарегистрирован в Росреестре, то сделку произвести не получится.

Вариантом бесплатного межевания участка является, так называемая, дачная амнистия. Срок ее продлили до 1 марта 2018 года. Но это не обязательная мера и проводить ее для оформления собственности не требуется.

Вместе с этим после внесения поправок в статью 39.19 Земельного кодекса РФ бесплатное межевание может быть применимо:

- к вновь образованным участкам;

- для многодетных семей;

- нуждающихся в улучшении условий проживания.

Межевание осуществляется поэтапно (рисунок 2):

- Подготовка всех необходимых документов. К ним относятся: гражданский паспорт владельца участка; СНИлС; документы, подтверждающие право собственности на землю, а также, по необходимости; доверенность. Если участок земли не имеет подключения к централизованным коммуникациям, то потребуются справки об этом, взятые в соответствующих службах.

- Поиск кадастрового инженера и заключение с ним договора на проведение работ по межеванию. Здесь стоит остановиться подробнее.

Рисунок 2 – Этапы межевания в РФ[[2]](#footnote-2)

- Проводить процесс установки границ участка, его площади и точного расположения может только специалист. Таковым является кадастровый инженер. Это может быть любое лицо (физическое, юридическое или индивидуальный предприниматель), но обязательно иметь на то официальный документ. Аттестат, выданный и зарегистрированный в Росреестре, является подтверждением того, что он обладает достаточной квалификацией для оказания подобной услуги.

Чтобы получить такой аттестат, к кандидатам предъявляется ряд требований: необходимо иметь образование - профессиональное, а также сдать экзамены на подтверждение квалификации. К тому же к самостоятельной работе инженер будет допущен лишь после двухгодичной стажировки в качестве помощника кадастрового инженера со стажем.

- После заключения договора кадастровый инженер выезжает на место, где фиксирует координаты точек участка. Затем на основании показаний приборов выставляются метки, и вычисляется площадь надела. Эти метки с прорисованным участком после лягут в основу межевого плана.

Установленные при межевании границы всегда можно визуально отобразить на местности. Для этого используются межевые знаки, заборы и иные виды ограждения.

Межевание позволяет урегулировать спор между владельцами смежных участков относительно границ на местности. Для этого составляется акт согласования границ, а при наличии конфликта межевые документы будут использоваться в качестве доказательства в суде.

- Формирование межевого дела. Когда границы размечены и согласованы, все данные, полученные на месте, собираются в одно дело. Срок подготовки межевого плана должен быть зафиксирован в договоре.

- В оговоренную дату собственнику участка выдается план межевой и описание к нему. С этими документами можно обращаться в орган Росреестра.

Далее остается зарегистрировать участок земли, для чего понадобится подготовить еще несколько документов, которые потребуется предъявить в регистрирующем органе. Заявление установленной формы можно заполнить непосредственно в органе Росреестра. Оплачивается государственная пошлина за внесение изменений в базу данных.

## 1.2 Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки

Существует множество факторов, оказывающих влияние на состояние и развитие межхозяйственного землеустройства в части межевания земель.

Все факторы можно условно разделить на внешние и внутренние, они представлены на рисунке 3.

Рисунок 3 – Внешние и внутренние факторы развития сферы межевания земель[[3]](#footnote-3)

К внешним факторам развития сферы межевания земельных участков в регионе можно отнести общую политическую ситуацию в стране, проводимые реформы в сфер земельных правоотношений.

Большое значение имеют правовые факторы. Развитие законодательства в данной сфере было детально показано в таблице 1 параграфа 1, вместе с тем, изменения в законодательстве по вопросам, связанным с проведением межевания, продолжаются.

Процедура межевания земельных участков в 2017-2018 годах имеет важные особенности, вызванные действием двух нормативных документов:

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральный Закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закон № 218-ФЗ вступил в силу с января 2017 года и регламентирует особенности кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости. Федеральный Закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ устанавливает требование запрете на совершение сделок для участков, в отношении которых не проводилось межевание.

Федеральный закон № 218-ФЗ теперь является базовым документом, определяющим порядок регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости. Среди основных важных нововведений данного акта можно отметить:

- объединение процедур кадастрового учета и регистрации для вновь сформированных участков, а также для объектов, ранее не проходивших кадастровый учет;

- правоустанавливающим документом, в том числе для участков земли, является выписка из ЕГРН (ранее выданное свидетельство о праве сохраняет юридическую силу до совершения сделки с объектом и подлежит замене на выписку ЕГРН);

- сокращение сроков проведения учета и регистрации как при обращении в Росреестр, так и через систему Многофункциональных центров.

Также следует отметить тот факт, что не все земельные участки внесены в государственный кадастровый учет, есть доля даже участков, владельцы которых не определены.

Услуги по межеванию земельных участков могут оказывать только кадастровые инженеры (частные предприниматели или работники под началом юридического лица), имеющие действующие квалификационные аттестаты.

В России ведется централизованный реестр всех кадастровых инженеров. Полный список специалистов, которые могут оказать помощь с межеванием земли, размещен на сайте Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/ais\_rki. Кадастровые инженеры могут вести свою деятельность в любом регионе России независимо от места регистрации.

Результатом работы кадастрового инженера должна быть постановка земельного участка на кадастровый учет или внесение сведений об уточнении его границ в государственный кадастр недвижимости.

Экономический фактор оказывает также существенное влияние на проведение межевых работ, поскольку данные работы не являются бесплатными и требуют наличия значительного объема ресурсов, как трудовых, так и материальных (транспорт, оборудование, инструменты, необходимые кадастровому инженеру).

На сегодняшний день федеральными или местными законами не определено ни одной категории граждан, для которых услуга по межеванию отдельных земельных участков оказывалась бы бесплатно. Бесплатное межевание возможно лишь в том случае, если органы местного самоуправления реализуют земельный участок на торгах.

Под бесплатным межеванием земельных участков можно понимать проведение комплексных кадастровых работ. Нормативно-правовая база для них была полностью разработана в конце 2014 г. В связи с этим Закон о государственном кадастре недвижимости [6] был дополнен главой 4.1 «Комплексные кадастровые работы». А соответствующая поправка в Земельный кодекс РФ [1] относительно того, что инициаторами проведения комплексных кадастровых работ могут выступать муниципалитеты, введена в июле 2015 г.

Стоимость межевания земельных участков в России регулируется Приказом Минэкономразвития № 14 от 18 января 2012 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана». Данная методика является обязательной для исполнения только для федеральных государственных унитарных предприятий, находящихся в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Частные компании могут устанавливать любые цены на свои услуги, скидки на межевание нескольких земельных участков (при организации нового СНТ, при выделении в натуре долей в совместной собственности).

По методике стоимость межевания рассчитывается как произведение трудоемкости работ (определяется для каждой операции) и стоимости нормо-часа.

Стоимость услуг по межеванию зависит от следующих внутренних факторов:

- регион (в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и прочих крупных городах, несмотря на большое количество специалистов, которые находятся в этих регионах, стоимость межевания всегда будет выше, нежели в провинции – примерно 25-30 тыс. руб. за межевание одного участка площадью до 0,5 га);

- удаленность от города (чем дальше от города, тем дороже);

- категория земли и вид разрешенного использования (лесной участок, участок в чистом поле, участок в садовом товариществе, в населенном пункте будут оценены по-разному);

- площадь участка;

- тип рельефа, сложность формы участка;

- правовая история земли (какие есть правоустанавливающие документы на участок, есть ли споры с соседями; ранее учтенный участок или вновь образуемый).

## 1.3 Характеристика рынка земельных участков России

Межевание - важнейший пункт геодезических работ на участке.

Главная его цель – установка и определение границ территории:

- застроенных и незастроенных участков;

- земли, которая будет застроена в будущем и сдана в аренду;

- земли, предназначенной под объекты капитального строительства, причем неважно будут ли участки использоваться федеральной, региональной, местной властью.

Определение границ земельного участка происходит путем сбора и обобщения данных, полученных кадастровым инженером при проведении межевых работ. Границей участка будет являться прямая линия между характерными (поворотными) точками, в которых граница меняет свое направление. Следовательно, чтобы описать границу в межевом плане, необходимо собрать информацию о координатах характерных точек.

Такие координаты определяются путем проведения геодезических измерений и вычислений с учетом погрешности, допускаемой законом. Допустимый размер погрешности зависит от места расположения участка и выбран инженером методов измерений. Наиболее точным вариантом определения границ является геодезический метод, при котором измерения проводятся с использованием спутникового геодезического оборудования.

По заданию заказчика, при определении границ, кадастровый инженер может устанавливать временные межевые знаки в поворотных точках. При этом в межевых документах инженер обязан указать на размер погрешности, допускаемый в отношении координат границ.

При межевании нового участка не должно происходит наложение или пересечение границ соседних участков.

Результаты выполненных межевых работ используются в следующих документах:

- межевой план, который направляется в кадастровую палату Росреестра и выдается заказчику;

- межевое дело, которое включает в себя всю землеустроительную документацию на участок;

- кадастровый паспорт на землю, который выдается после постановки объекта на учет;

- выписка из ЕГРН, которая является правоустанавливающим документом.

Изменение сведений о границах участка подразумевает одновременное изменение для всех указанных документов.

Проект межевания земельного участка выполняет специалист, работающий в управлении архитектуры и градостроительства города или района.

Как правило, на разработку документации требуется разрешение, которое специалист получает в комитете того же управления.

Статья 14 Закона № 218-ФЗ рассматривает межевой план, итоговый акт межевания, как одно из оснований для постановки объекта на кадастровый учет и регистрации права.

Помимо этого, порядок и условия межевания определены следующими документами:

- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный Закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ;

- Методические рекомендации Росземкадастра от 17.02.2003 года;

- Инструкция Роскомзема от 08.04.1996 года.

Требования к содержанию межевого плана регламентированы в ст. 22 Федерального закона № 218-ФЗ. В состав его сведений входит следующая информация:

- сведения о вновь образуемом участке для постановки его на кадастровый учет;

- сведения о частях земельного надела для аналогичных целей;

- новые сведения, которые необходимо внести в ЕГРН для участков, ранее проходивших кадастровый учет.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей. В графической части воспроизводятся сведения кадастрового плана территории или выписки из ЕГРН, а также фиксируется местоположение границ участка. В текстовую часть включаются сведения для включения в ЕГРН, а также информация о геодезических измерениях, проводимых при межевании.

Форма и состав межевого плана утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921. Обязанность по его соблюдению возложена на кадастровых инженеров, однако и сам заказчик, при желании, может проверить соответствие межевого плана требованиям приказа № 921.

В соответствие со ст. 22 Федерального закона № 78-ФЗ «О землеустройстве», межевое (землеустроительное) дело включает в себя землеустроительную документацию на каждый объект недвижимости. Состав сведений землеустроительных дел определен Инструкцией Роскомзема от 08.04.1996 года.

Межевое дело подлежит утверждению после его формирования, а затем направляется в государственный архив для хранения. В случае изменения сведений об участке, которые потребовали проведение дополнительных межевых работ, в межевое дело также вносятся изменения.

После передачи оригинала межевого дела в архив, остальные экземпляры, заверенные исполнителем, передаются заказчику работ.

С принятием Федерального закона № 218-ФЗ правоустанавливающим документов на собственность является выписка из ЕГРН. Она выдается при регистрации прав на новый объект, а также при переходе прав в результате сделок с недвижимостью. По юридическому значению указанная выписка приравнена к свидетельству о праве собственности, которое выдавалось до июля 2016 года.

Форма Выписки из ЕГРН утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 25.12.2015 № 975, она включает в себя сведения о зарегистрированных правах, а также информацию кадастрового учета в отношении объекта недвижимости. Получение выписки возможно не только при регистрации права собственности, но и в любое время по запросу через органы Росреестра, МФЦ или в электронной форме через портал госуслуг.

Хотя свидетельство о праве в настоящее время не выдается, гражданам нет необходимости обращаться за его заменой на выписку из ЕГРН. При совершении сделок с землей новым владельцам будет выдаваться выписка по общим правилам.

Вся территория страны для целей кадастрового учета разделена на кадастровые единицы. Для кадастровых кварталов, в пределах которых находятся конкретные земельные участки, оформляется кадастровый план территории. КПТ содержит графическое и текстовое описание данных обо всех участках, находящихся в границах кадастрового квартала.

Данные кадастрового плана используются инженером при проведении межевых работ и определении границ участка. КПТ оформляется по итогам комплексных кадастровых работ за счет владельца земель муниципального или государственного фонда.

КПТ оформляется в электронной форме или на бумажном носителе. Его сведения содержаться в Публичной кадастровой карте.

Межевые работы в Москве и Санкт-Петербурге, как и в других регионах страны, могут проводить только кадастровые инженеры, имеющие профессиональный аттестат. Каждый кадастровый инженер должен состоять в составе профильной саморегулируемой организации (СРО).

По итогам выполненных работ кадастровый инженер направляет межевой план в следующие органы:

- для Москвы – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве;

- для Санкт-Петербурга – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу;

- для регионов – аналогичные кадастровые учреждения при Управлении Росреестра.

От квалификации и опыта кадастрового инженера зависит соответствие готовой межевой документации требованиям закона.

Для выбора кадастрового инженера необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- на сайте Росреестра можно получить информацию из реестра кадастровых инженеров (адрес ссылки: https://rosreestr.ru/wps/portal/ais\_rki );

- необходимо убедиться в наличии у инженера членства в СРО, а также ознакомиться с деятельностью саморегулируемой организации;

- огромное значение имеют отзывы реальных клиентов, размещенные на сайтах организации, в которой работает кадастровый инженер;

- необходимо обратить внимание на опыт работы, так как теоретическая подготовка инженера должна иметь активное практическое применение.

Сроки проведения межевых работ не зафиксированы в законе, так как зависят от конкретных условий договора подряда, заключаемого заказчиком с кадастровым инженером. При определении сроков необходимо учитывать месячный срок, установленный для уведомления владельцев смежных участков о согласовании границ. Таким образом, ориентировочный срок межевания составит 1.5 месяца.

Сроки проведения кадастрового учета и регистрации в органах Росреестра установлены в ст. 16 Закона № 218-ФЗ и составляют:

5 рабочих дней – для процедуры кадастрового учета;

10 рабочих дней – для одновременно проводимых процедур учета и государственной регистрации;

7 и 12 рабочих дней, соответственно, если указанные действия выполняются через Многофункциональный центр.

Течение указанных сроков начинается с момента представления в регистрирующий орган или МФЦ заявления и необходимых документов.

После выполнения работ в отношении нового участка кадастровый инженер обязан самостоятельно направить в кадастровую палату Росреестра межевой план. Так как такое направление осуществляется в электронной форме, граждане смогут получить письменную версию межевого плана только при включении такого условия в договор подряда с кадастровым инженером.

По общему правилу, межевые работы выполняют по заданию заказчика на основании договора подряда. Договорные отношения подразумевают платный характер выполнения работ за счет заказчика. Стоимость проведения работ определяется сторонами самостоятельно.

Стоимость работ также различна. Она зависит от площади исследуемой территории, сложности и продолжительности работы. В каждом случае цена рассчитывает индивидуально, опираясь на все требующиеся работы.

Стоимость услуг по межеванию устанавливается непосредственно организацией, имеющей право выполнять такие работы. Формируется цена из того перечня работ, которые необходимо выполнить инженером.

Средняя цена на межевание земельного надела в Московской области составляет от 10 до 30 тысяч рублей, в Ленинградской – в районе 7-8 тысяч, в остальных территориях начинается с 5 тысяч рублей.

Помимо этого, гражданам доступно выполнение межевания за счет муниципальных органов власти, т.е. бесплатно. Такие мероприятия проводятся в ходе комплексных кадастровых работ, заказчиком которых выступают муниципальные образования. Данная процедура обладает следующими особенностями:

- владельцы участков никак не могут повлиять на сроки проведения работ, которые зависят от принятия решения муниципальным органом;

- комплексный характер работ чреват ошибками при определении границ конкретных участков;

- при несогласии с результатами межевания владельцы участков могут обратиться в специальную комиссию по урегулированию споров.

Чтобы уточнить сроки бесплатного межевания, граждане должны регулярно отслеживать публикации в официальных источниках муниципальных образований.

Таким образом, обязанность по межеванию земельных участков их владельцами закреплена законодательно и установлен для этого конкретный срок. После наступления 2018 года все земли, границы которых не установлены, станут недоступны для совершения сделок. Это значит, что продать или подарить надел, не прошедший процедуру межевания, станет невозможным.

# Глава 2. Анализ межевого дела и стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения в Каслинском р-не Челябинской области

# Заключение

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

По данным кадастровой палаты области, процент межевых дел с наличием кадастровых ошибок составляет от 10 до 43% в зависимости от муниципальных образований, в среднем в 20% случаях кадастровые инженеры допускают ошибки при формировании межевого плана. В сельской местности в связи с труднодоступностью отдельных земельных участков, а также наличие устаревшей техники геодезистов, кадастровые ошибки допускаются чаще всего.

Проблемы в межевании земельных участков возникают по следующим причинам:

- неправильное определении координат земельного участка в межевом плане из-за устаревшего оборудования;

- не выезжают на местность, вписывают приблизительные координаты, используя данные о смежных участках;

- низкая квалификация кадастрового инженера, недостаточность знаний.

Поэтому рекомендовано:

- в области развивать сеть постоянно-действующих референцных станций, которая позволит точно осуществлять геодезические работы для межевания земельных участков.Данная система представляет собой сеть постоянно действующих референцных станций и позволяет автоматизировать процесс спутниковых геодезических измерений и определений координат в режиме реального времени и в режиме с постобработкой;

- повысить требования к кадастровым инженерам: предлагается в требованиях к лицам (юридическим и физическим), занимающимся кадастровой деятельностью указать: наличие лицензии на выполнение геодезических работ; ужесточить требования к приборам, персонализированному имуществу и выдавать свидетельство о допуске к комплексу кадастровых работ, включая геодезические работы; поскольку результатом работ по межеванию является межевой план, в требованиях к кадастровому инженеру необходимо указать в каком обьёме необходимы знания по геодезии (не менее 120 часов).

# Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 29.07.2017). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режимдоступа: http://www.consultant.ru.
2. О землеустройстве[Электронный ресурс]:Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст]/ Крассов О.И. - М.: Норма, 2015.
4. Вехи российского землеустройства: Время, события, люди [Текст]/ сост. С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013.
5. Волков, С.Н. Землеустройство в 9 т. Т.8. Землеустройство[Текст]. – М.: КолосС, 2014.
6. Волков, С.Н. Землеустройство. В 9 т. Т.1. Теоретические основы землеустройства [Текст]. – М.: Колос, 2011.
7. Волков, С.Н. Землеустройство. В 9 т. Т.2. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство [Текст]. – М.: Колос, 2012.
8. Волков, С.Н. Землеустройство[Текст]: учебник. – М.: ГУЗ, 2013.
9. Волков, С.Н. Большая российская энциклопедия. Т. 10. Землеустройство [Текст]. – М.: БРЭ, 2014.
10. Волков, С.Н. Экономика землеустройства[Текст]: учебник для вузов. – М.: Колос, 2013.
11. Евстафьев, О.В. Тенденции развития спутниковых систем точного позиционирования на основе сетей постоянно-действующих референцных станций в России[Текст]. – М.: «Инжиниринговый Центр ГФК», 2017.
12. Заварин, Д.А. Развитие сети пунктов ОМС на территории Вологодского района [Текст]// Вузовская наука – региону: Материалы VIII всероссийской научной конференции. – Вологда: ВоГТУ, 2014.
13. Землеустроительное проектирование[Текст]: учебник / под ред. С.А. Удачина. – М.: Колос, 2012.
14. Землеустройство [Текст]/ под ред. Г.Н. Барсукова, К.А. Юрченко. – Краснодар: КубГАУ, 2014.
15. История землеустройства и земельных отношений[Текст]: учебное пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2014.
16. Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства[Текст]. – М.: Просвещение, 2016 .
17. Комов,Н. Земельные отношения и землеустройство в России[Текст]. – М.: Русслит, 2015.
18. Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства[Текст]. – М.: Норма, 2016.
19. Нечаев, В.И. Проблемы управления земельными ресурсами и использования земель в аграрном производстве [Текст]: монография. - Краснодар: Антри, 2008.
20. Нечаев, В.И. Экономика сельского хозяйства [Текст]. – М.: КолосС, 2013. – 383 с.
21. Порядок проведения землеустройства территорий муниципальных образований и населенных пунктов[Текст]. – Ростов-на-Дону: ООО «Экспертиза недвижимости», 2016.
22. Пособие по землеустройству [Текст]: практическое руководство / Н. В. Комов. – М.: Юнипресс, 2016.
23. Проблемы управления земельными ресурсами и использования земель в аграрном производстве [Текст]/ В.И. Нечаев, Г.Н. Барсукова, С. М. Резниченко, Н. М. Радчевский. – Краснодар: Атри, 2016.
24. Проблемы внедрения современного геодезического оборудования в кадастровой деятельности[Текст]. - М.: «МЦНО», 2017.
25. Путянис, А.П. Земельные отношения и землеустройство[Текст]. – Краснодар: Совет. Кубань, 2014.
26. Сидоренко, М.В. Управление земельными ресурсами[Текст]: учебное пособие. – Краснодар: КубГАУ, 2014.
27. Системы земледелия Ставрополья[Текст]: монография / под ред. А.А. Жученко. – Ставрополь: АГРУС, 2016.
28. Создание сети референцных базовых станций как первый шаг в формировании среды Информационно-пространственных данных (ИПД) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.dalgeoservis.ru/
upload/iblock/ac1/ac10701ec8d54b93d857de5bae2eacf7.pdf
29. Территориальное землеустройство несельскохозяйственных объектов[Текст]: практикум / сост.М.А. Сулин, Е.Н. Быкова. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный горный ин-т, 2012.
30. Тесаловский, А.А. Точность описания объектов кадастрового учета в трехмерном пространстве [Текст]// Вузовская наука – региону: Материалы XIV всероссийской научной конференции. – Вологда: ВоГУ, 2016.
31. Тимошина, Т.М. Экономическая теория России[Текст]: учебное пособие. – М.: Юстицинформ, 2014.
32. Хлыстун, В.Н., Пальчиков, Ф.И. Земельные отношения и землеустройство[Текст]. – М.: Колос, 2014.
33. Чешев, А.С., Вальков, В.Ф. Основы землепользования и землеустройства[Текст]. – Ростов н/Д.: Март, 2012.
34. Чешев, А.С. Основы землепользования и землеустройства[Текст]: учебник. – Ростов н/Д.: Март, 2012.
35. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rosreestr.ru.

# Приложение

межевой план



1. Составлено автором по: [24]. [↑](#footnote-ref-1)
2. Составлено автором по: [18]. [↑](#footnote-ref-2)
3. Составлено автором по: [23]. [↑](#footnote-ref-3)