ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
(ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ)
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ БИЗНЕСА И НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
(МУБиНТ)»

Кафедра землепользования и кадастров

Допущен к защите
Заведующий кафедрой, к.т.н., доцент
_____Соловьев В.В.
«__»_____2016 года

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Направление подготовки бакалавров
120700 «Землеустройство и кадастры»
Профиль обучения «Управление земельными ресурсами»

Тема: **Выполнение кадастровых работ на территориях и землях лесного фонда Костромского района**

Выполнил: студент группы 13Б43У-41

_____Смирнов А.Д.
подпись Ф.И.О.
«__»_____2016 года

Рекомендовать к защите:
Руководитель выпускной
квалификационной работы

_____Барцев А.В.
подпись Ф.И.О.
«__»_____2016 года

Ярославль, 2016

ЗАДАНИЕ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ

Кафедра Землепользования и кадастров
Направление 120700 «Землепользования и кадастра»
(шифр, название направления подготовки)
Студент Смирнов Александр Дмитриевич группы 13Б43У-41
(Ф.И.О.)

1. Тема работы

Выполнение кадастровых работ на территориях и землях лесного фонда Костромского района

2. Структура работы

Задание. Содержание. Введение.
Основная часть
1. Кадастровые работы на землях лесного фонда в России. История и перспективы.
2. Природно-экономические условия Костромского района.
3. Совершенствование действий по дальнейшему развитию кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района
4. Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района
Заключение. Список использованных источников и литературы.
Приложения

3. Рекомендуемая литература

1.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ
3. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ
4. Варламов А.А. Гальченко С.А. Земельный кадастр

Дата выдачи задания _____ Срок сдачи работы_____

Руководитель ВКР_____ Зав. кафедрой _____
(Ф.И.О.) (Ф.И.О.)

_____ _____
(подпись) (подпись)

Студент_____

(подпись)

Содержание

Введение……4

1. Кадастровые работы на землях лесного фонда в России. История и перспективы……...6
1.1. История развития кадастровых работ в России…….....…...6
1.2. Нормативно-правовая основа проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России. Цели и задачи проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России……7
1.3. Порядок проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России…….……..8

2. Природно-экономические условия Костромского района……..10
2.1.Природно-экономическая характеристика Костромского района.....10
2.2. Земельный фонд Костромского района и его использование……15

3. Совершенствование действий по дальнейшему развитию кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района…….22
3.1. Анализ применения результатов кадастровых работ на землях лесного фонда в Костромском районе……...…...…….22
3.2. Проблемы и недостатки выполнения кадастровых работ на землях лесного фонда в Костромском районе…….……..25
3.3 Предлагаемые меры и разрабатываемые мероприятия по дальнейшему устранению проблем и недостатков……..……..32

4. Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района……..45
4.1. Виды и порядок расчет эффекта и эффективности…….…45
4.2. Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района……...…….……47

Заключение……...50

Список использованной литературы……..52

Введение

Кадастровые работы – это комплекс работ по сбору и анализу документов и данных, по обследованию земельного участка, в результате которых специалистами формируются документы для государственного кадастрового учета. В результате проведения государственного кадастрового учета объекту недвижимости, в отношении которого были проведены кадастровые работы, присваиваются различные уникальные характеристики и выдаются соответствующие документы (кадастровый паспорт земельного участка, кадастровая выписка о земельном участке и т.д.).

Кадастровые работы представляют собой целый комплекс мероприятий, проведение которых требует наличия геодезических приборов, определенных лицензий, сертификатов и разрешений. Цикл кадастровых работ требует обращения в целый ряд организаций для проведения разного вида изысканий и обработки информации. Поэтому имеет смысл обратиться в единый центр, где все работы проводятся в комплексе, чтобы в итоге получить желаемый кадастровый паспорт и иметь возможность совершать различные сделки с землей, не затратив при этом массу времени и сил.

Кадастровые работы включают в себя такие виды работ, как:

- установление всех собственников и землепользователей данного земельного участка и участков, смежных с земельным участком заказчика;
- разработка и последующее согласование схемы расположения земельного участка в органах местного самоуправления;
- проведение контурной (кадастровой) съемки территории;
- описание контуров строений, имеющихся на участке;
- правовое обоснование образования и формирования земельного участка;
- в случае отсутствия оформленных границ земельного участка проводится процедура уточнения координат земельного участка;
- вынос в натуру границы землеотвода;
- межевание и создание межевого плана.

После выполнения кадастровых работ участку присваивается индивидуальный кадастровый номер и выдается кадастровый паспорт.

Важнейшей целью проведения кадастровых работ является создание основы для последующего предоставления земель под различные виды пользования, что позволит упорядочить и сократить дальнейшие затраты на предоставление и тем самым максимально и в короткие сроки вовлечь лесные участки в экономические отношения.

Объектом настоящего исследования являются земли лесного фонда Костромского района.

За предмет рассмотрения выпускной квалификационной работы принимается выполнение кадастровых работ по землям лесного фонда на территории района.

Целью написания данной выпускной квалификационной работы является изучение процессов ведения кадастровых работ на землях лесного фонда, на конкретной территории, выявление их особенностей и анализ данного вида деятельности.

В соответствии с целью исследования были поставлены следующие задачи:

- изучение сущности кадастровых работ, история становления, исследование состава лесного фонда Костромского района;

- анализ применения результатов кадастровых работ и их перспективы в Костромском районе;

- изучение установления границ земель лесного фонда, идентификации земельных участков лесного фонда, как объектов недвижимости.

Выбранная для исследования тема прежде разрабатывалась следующими специалистами, изучающими вопросы землеустройства и ведения государственного кадастра недвижимости: В.В. Артеменко, С.А. Гальченко, А.А. Варламовым, С.Н. Волковым, В.А. Калюжным, В.С. Кисловым, А.Ю. Константиновым, Н.В. Комовым, В.А. Самолетовым, В.Я. Цветковым и др.

В представленном материале выпускной квалификационной работы исследован порядок выполнения кадастровых работ на землях лесного фонда в Костромском районе, а также определены пути и тенденции дальнейшего совершенствования организации кадастровых работ.

1. Кадастровые работы на землях лесного фонда в России. История и перспективы

1.1. История развития кадастровых работ в России

Кадастр, его структура, функции и история, кадастровая практика власти, цели кадастра - вот вопросы, которые анализируются в данной выпускной квалификационной работы.

Основные задачи любого кадастра - это регистрация, оценка, налогообложение и разграничение недвижимой собственности. Формальные задачи земельного и лесного кадастра России - это регистрация земельных и лесных владений, их денежная оценка, налогообложение, проведение на местности и фиксация в документах границ земельных и лесных имений. Важной задачей, которую решал кадастр в России, было управление землями и лесами, непосредственно принадлежавшими государству. Однако, как это всегда бывает, формальные цели кадастра совершенно не исчерпывали его роли в системе государственной власти.

Кадастр в России XVIII-XX вв. являлся инструментом инвентаризации и мобилизации природных ресурсов государства и для повседневных дел, и для крупных, стратегических задач и проектов. Эта задача была настолько значительна, что зачастую входила в противоречие с другими «классическими» функциями кадастра. Примером может служить хотя бы политика Петра I, запрещавшего частным владельцам использовать собственный лес. В советский период инвентаризация и мобилизация природных ресурсов для государственных нужд была главной задачей при исследовании природных ресурсов по крайней мере до 70 - начала 80 годов. Этот аспект кадастра характеризует значительную или гипертрофированную роль государства в жизни нашей страны и людей. Изучение истории кадастра, как инструмента государственной политики, дает новый материал для изучения многих исторических тем, важных для понимания роли государства в истории России и в жизни разных слоев и групп людей.

Изучение истории законодательства о собственности на земельные и лесные ресурсы не всегда дает исчерпывающий ответ. Формальные юридические нормы идут вразрез с общепринятой практикой земле- и лесопользования, обусловленной устойчивыми обычаями со стороны крестьян и не менее устойчивой неписанной традицией со стороны верховной власти.

Кадастровая практика, за исключением земского периода, представляла собой административно-хозяйственную деятельность финансово-экономических ведомств, далекую от идеологических и политических страстей.

В истории строительства и реформирования кадастровых институтов в очищенной от политики и идеологии форме проявляются идеи и представления

о роли государства, его полномочиях, о том, насколько глубоко государство вправе вмешиваться в жизнь подданных, о взаимоотношениях государства с местным самоуправлением. История организации и реформирования кадастра отвечает на вопрос о соотношении теории и опыта, плана и эмпирики в формировании важнейших государственных институтов России - вопрос, немаловажный и сегодня.

Весьма существенный вопрос, который напрямую вытекает из анализа кадастровых практик - это вопрос о праве на управление и распоряжение природными ресурсами.

Кадастровая практика отражает набор представлений, характерных для верховной власти, о соотношении прав государства, крестьянской общины и каждого подданного в отдельности в отношении природных ресурсов. В одни периоды государство выступает как верховный собственник земель и лесов, а крестьянские общины и помещики - как условные земле- и лесопользователи, права которых можно ограничить в одностороннем порядке. В другие периоды центральная власть признает за подданными всю полноту прав, связанных с владением той или иной недвижимостью. Если стремиться извлечь из прошлого уроки истории, то они заключаются в том, что ни одна форма собственности сама по себе не является ни спасительной, ни губительной для страны и ее граждан. Более важен вопрос о практической реализации той или иной нормы, дающей людям возможность свободно распоряжаться собой и своим имуществом, не опасаясь произвола государства, крупного бизнеса и преступности.

В настоящее время, когда происходит аграрная реформа, вновь изменяется система управления государственным лесным фондом, происходит болезненный процесс перехода от общегосударственной собственности на земли, леса и природные ресурсы к многообразию форм собственности. В этих условиях кадастр из малозначительного института, простого средства регистрации, каким он был в советский период, делается ведущим инструментом управления земельным и лесным фондом, недрами.

1.2. Нормативно-правовая основа проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России. Цели и задачи проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России

Выполнение кадастровых работ земель лесного фонда (лесных участков) обеспечивается следующей нормативно-правовой базой:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступят в силу с 01.01.2016);

- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с из. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступят в силу с 01.01.2016);

- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ; В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» основанием для выполнения кадастровых работ является договор подряда или определение суда. Согласно гражданскому законодательству договор подряда на выполнение работ заключается между заказчиком и исполнителем (подрядчиком). Заказчик обязуется принять результат определенной работы и оплатить его, исполнитель - выполнить по заданию заказчика эту работу и сдать ему ее результат (ст. 702 ГК РФ). Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором. Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 426) это означает, что любой исполнитель (будь то индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) должен осуществлять кадастровую деятельность в отношении каждого, кто к нему обратится, не оказывая предпочтения одному лицу перед другим, кроме случаев, предусмотренных законом.

- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.08.2008 № 618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости»;

- Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказания услуг для государственных или муниципальных нужд»

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации 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»

Основные задачи лесоустройства:

- получение достоверных количественных и качественных данных о лесных ресурсах, состоянии и динамике лесов для оперативного и перспективного планирования ведения лесного хозяйства;

- осуществление внутрихозяйственной организации лесничеств (лесопарков);
- составление базовых документов для ведения государственного лесного реестра;
- определение на основе лесоводственных требований научно обоснованных размеров и пространственного размещения с учетом принципов неистощительного и рационального пользования различными ресурсами леса, мероприятий по воспроизводству, выращиванию, охране и защите лесов, а также иным видам лесохозяйственной деятельности для решения задач лесного планирования и проектирования.

В соответствии со статьей 68 Лесного кодекса Российской Федерации лесоустройство включает в себя:

1) проектирование лесничеств и лесопарков;
2) проектирование эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, а также особо защитных участков лесов;
3) проектирование лесных участков;
4) закрепление на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков;
5) таксацию лесов;
6) проектирование мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов

Можно выделить следующие цели проведения кадастровых работ на лесных участках:

1) установление границ земель лесного фонда;
2) идентификация земельных участков лесного фонда, как объектов недвижимости;
3) защита прав собственности Российской Федерации.

Общая схема реализации задач при выполнении кадастровых работ на землях лесного фонда:

1) сбор, изучение и анализ необходимых для изучения кадастровых работ сведений;
2) выявление несоответствий сведений государственного кадастра недвижимости и государственного лесного реестра; формирование и предоставления сведений о земельных участках из состава земель лесного фонда, учтенных в ГКН с иной категорией;
3) формирование границ земельных участков;
4) подготовка и согласования необходимых для осуществления кадастрового учета документов;

5) предоставление документов, необходимых для проведений ГКУ в органы, осуществляющие ведение государственного кадастра недвижимости.

1.3. Порядок проведения кадастровых работ на землях лесного фонда России

Основные этапы кадастровых работ по исследуемой категории земель:

1. Подготовительные работы (сбор информации о земельном лесном участке). На этом этапе собирается большой массив документов, в том числе:

• выписки из кадастра объектов недвижимости;

• кадастровый план соответствующей территории;

• каталоги (списки) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС);

• сведения, содержащиеся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

• картографические материалы;

• материалы дистанционного зондирования и материалы инвентаризации земель;

• сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций (линий электропередач, газопроводов, водопроводов и т.п.).

2. Полевые работы (определение участка на местности):

• изучение и определение фактической ситуации в месте нахождения земельного участка;

• составление предварительной схемы расположения земельного участка;

• уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ;

• согласование местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами;

• определение местоположения границ земельного участка с использованием инструментальных или картометрических методов – непосредственно геодезическая съемка границ земельного участка;

• определение местоположения границ объектов недвижимости, находящихся на земельном участке.

3. Камеральные работы (подготовка необходимых документов):

• вычисление площади земельного участка целиком и его отдельных частей, ограниченных в использовании (охранными зонами ЛЭП, газопровода, водоохранными зонами, сервитутами и т.п.);

• отражение границ частей земельного участка, ограниченных в использовании или обремененных сервитутами в межевом плане;

• изготовление межевого плана земельного участка.

Процедуру по образованию (или уточнению границ) земельного участка можно разделить на несколько основных этапов:

1. Проведение кадастровых работ:

• горизонтальная тахеометрическая съемка земельного участка;

• формирование межевого плана.

2. Осуществление государственного кадастрового учета (осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии):

• получение кадастрового паспорта земельного участка.

3. Регистрация права собственности или иных вещных прав, договоров аренды на вновь образованные земельные участки (также осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии):

• получение свидетельства о государственной регистрации права.

Порядок выполнения кадастровых работ.

Более подробно комплекс проведения кадастровых работ состоит из следующих этапов:

1. Оформление заявки:

• оставить заявку на выполнение кадастровых работ;

• заключить соответствующий договор;

• предоставить ряд документов для формирования межевого плана.

2. Проведение съемки земельного участка.

По приезду группы геодезистов для проведения съемки приветствуется присутствие соседей-смежников земельного участка, но не является обязательным.

3. Передача после съемки земельного участка геодезистами данных съемки и предоставленных документов кадастровому инженеру для дальнейшей обработки и рассмотрения. После этого кадастровый инженер внимательно изучает предоставленные материалы и в течение 1 месяца (при своевременном предоставлении всех необходимых документов и данных), формирует пакет документов для постановки земельного участка на Государственный кадастровый учет.

Таким образом, можно сделать вывод, что основной целью проведения кадастровых работ земель лесного фонда является в первую очередь безусловное определение границ земель лесного фонда, находящегося в Федеральной собственности, а также земель лесного фонда, предназначенных для последующего предоставления под различные виды пользования.

2. Природно-экономические условия Костромского района

2.1. Природные-экономическая характеристика Костромского района

Костромской район является пригородной зоной города Костромы, так как расположен вокруг областного центра в юго-западной части области и граничит на западе с Любимским, Даниловским и Некрасовским районами Ярославской области, на севере - с Буйским, на востоке - Сусанинским, Судиславским, Красносельским, на юге-с Нерехтским районами Костромской области. Расстояние до г. Москвы составляет 365 км. Общая площадь района 203238 га, т. е. более 2000 кв. км, что составляет примерно тридцатую часть Костромской области.



Рисунок 1. Местоположение Костромского района на карте Костромской области

Район имеет и свои природные особенности. 45% его территории покрыто хвойно-лиственными лесами, 10% - водное пространство. Значительную часть гидрографической сети занимает Горьковское водохранилище, которое состоит из русловой части р. Волга и Костромского разлива («Костромское море»). По территории района протекают такие малые реки как Кубань, Меза, Андоба,

Шача, Сущевка, Сендега. Реки имеют широкие, плоские, неглубоко врезанные долины.

Климат умеренно-континентальный с холодной, продолжительной, снежной зимой и сравнительно коротким, теплым летом. Сумма активных температур (выше 10 градусов) и относится к южному агроклиматическому району Костромской области. Среднегодовое количество осадков 550 мм.

Климатические условия и особенности геологического строения района определяют богатство подземными водами. В удаленных населенных пунктах еще сохранились родники. Некоторые объекты подземных вод объявлены в настоящее время памятниками природы. В местах выхода минеральных вод созданы курортные и лечебно-оздоровительные зоны: санатории «Колос», «Волга».

По природным условиям территория Костромского района относится к таежно-лесной зоне, к подзоне южной тайги.

Район является достаточно благополучным по основным показателям экологического состояния территории, поскольку в его экономике отсутствуют крупные производственные объединения. Однако определенные проблемы экологического характера есть. Связано это с тем, что территория района охватывает г. Кострому и, соответственно, несет большую нагрузку в плане загрязнения атмосферного воздуха, водных объектов, а также загрязнения почвы твердо-бытовыми отходами.

Благоприятные климатические условия, выгодное географическое месторасположение района, близость к городским рынкам сбыта сельскохозяйственной продукции, обеспеченность природными ресурсами: наличие разведанных месторождений полезных ископаемых, наличие плодородных земель для развития сельскохозяйственного производства, - являются благоприятной средой для развития туристического бизнеса.

2.2. Земельный фонд Костромского района и его использование

Все земли в пределах территории Российской Федерации вне зависимости от вида права на земельные участки являются объектами государственного земельного кадастра. При этом земельные ресурсы классифицируют по ряду признаков: административно-территориальной принадлежности, категориям земель (в зависимости от основного целевого назначения и характера использования), субъектам земельных отношений и правовому режиму, по качественному состоянию (в том числе и экономические характеристики), по видам угодий и т.д.

Административно-территориальная принадлежность определяет круг решаемых вопросов (компетенцию) по регулированию земельных отношений административных органов власти различного уровня (субъекты Российской Федерации, районы, города).

Категория земель определяет их целевое назначение. В соответствии с основным целевым назначением земли делят на семь категорий:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Таблица 1

Распределение земельного фонда Костромского района по категориям земель (тыс. га)

п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2015 г.		На 1 января 2016 г.		2015 г. к 2016 г. (+/-) тыс.га
		тыс.га	%	тыс.га	%	

1	Земли сельскохозяйственного назначения	18,1	32,7	18,1	32,7	-
2	Земли населенных пунктов	122,7	2,0	122,7	2,0	-
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения	51,0	0,8	51,0	0,8	-
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,9	-	59,8	1,0	+ 58,9
5	Земли лесного фонда	3712,2	61,7	3653,3	60,7	- 58,9
6	Земли водного фонда	71,7	1,2	71,7	1,2	-
7	Земли запаса	93,3	1,6	93,3	1,6	-
	Итого:	**6021,1**	**100**	**6021,1**	**100**	**-**

Анализ данных, представленных в годовой земельной статистической отчетности свидетельствует о том, что в течение 2015 года изменения площадных характеристик произошли в категориях «земли особо охраняемых территорий и объектов» и «земли лесного фонда».

Рассмотрим приведенную выше таблицу в виде диаграммы:

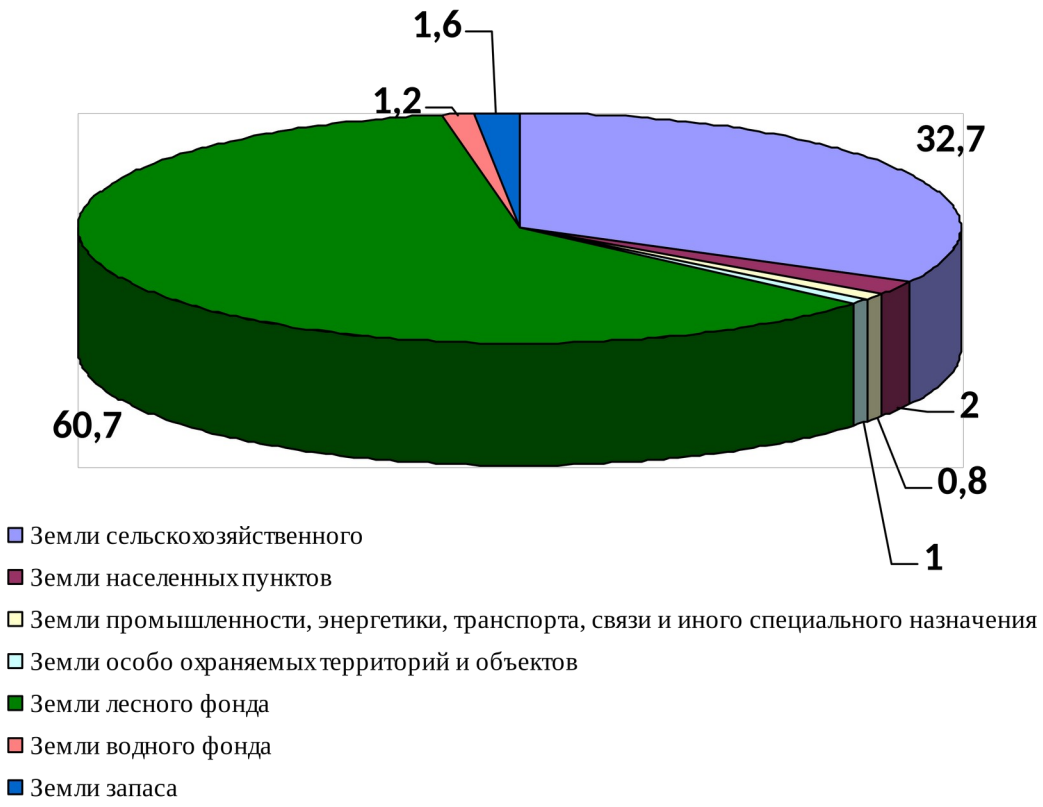

Рисунок 2. Распределение земельного фонда Костромского района по категориям земель (тыс. га) по состоянию на 01.01.2016 г.

Характеризуя структуру земельного фонда Костромского района отметим, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 60,7 % и землями сельскохозяйственного назначения – 32,7 %. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,0 %, земли запаса занимают 1,6 %, земли особо охраняемых территорий - 1,0 %, водный фонд – 1,2 % территории района; на долю земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения приходится 0,8 %.

В составе насаждений Костромского района на севере преобладают хвойные породы, а на юге – лиственные. Первое место из мелколиственных пород принадлежит берёзе. Широко распространены осина, ольха серая и чёрная. Редко встречаются широколиственные представители широколиственных лесов (дуб, липа). Кустарниковый, травяно-кустарничковый и мохово-лишайниковый ярусы лесного растительного сообщества имеют разнообразный состав и различное развитие, что обусловлено в основном типом леса. Распространены в болотах и лесах севера района ягодные растения: малина, черная смородина, земляника, черника, брусника, голубика, клюква.

Таблица 2

Распределение площади насаждений основных лесообразующих пород Костромского района **по группам типов леса, %.**

Преобладающая порода	Группы типов леса								
	лишайниковая	брусничная	кисличная	черничная	долгомошная	приручьёвая	травяно-сфагновая	сфагновая	травяно-болотная
	Сосновые группы типов леса								
Сосна	3	26	8	43	10	-	1	8	-
Ель	-	1	3	-	3	-	-	-	-
Лиственница	-	15	44	25	-	-	-	-	-
Дуб	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Берёза	-	2	6	11	3	-	-	1	-
Осина	-	-	4	5	-	-	-	-	-

Ольха (с)	-	-	1	-	-	-	-	-	-
	Еловые группы типов леса								
Сосна	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Ель	-	-	39	44	5	3	-	1	1
Лиственница	-	-	13	2	-	-	-	-	-
Дуб	-	-	89	1	-	4	-	-	-
Берёза	-	-	40	29	3	4	-	-	-
Осина	-	-	60	30	-	1	-	-	-
Ольха (ч)	-	-	-	-	-	44	-	-	56
Ольха (с)	-	-	23	-	-	66	-	-	10

Более подробно остановимся на категории земель – земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ее, но предназначенные для ее восстановления – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Правовой режим земель лесного фонда обусловлен правовым режимом расположенных на них лесов. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к отношениям по охране лесов применяется лесное законодательство. Лесной кодекс Российской Федерации устанавливает правовые основы рационально использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Леса подлежат охране от пожаров, загрязнения и иного негативного воздействия, а также защите от вредных организмов. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как экологической системе или природном ресурсе.

Заросшие лесом сельскохозяйственные угодья исключались из состава земель сельскохозяйственного назначения, пополняя лесной фонд.

Заготовление древесины – одна из основных отраслей промышленности Костромского района. В 2015 году заготовка леса составила по району 916 тыс. кубометров. С 16 арендаторами лесного фонда было заключено 25 договоров аренды лесного фонда с целью заготовки древесины. По договору арендной платы в 2015 году в Федеральный бюджет и бюджет Костромской области поступило арендной платы более 110 млн. рублей.

Оборот предприятий лесного комплекса составляет более 3 млрд. рублей. Предприятия лесного комплекса выпускают 2/3 всей продукции района. В данной отрасли осуществляют деятельности 5 крупных и 69 малых

предприятий ("КАРУНА", ООО; ФАКТОР, ООО; "КЛК", ООО; "АСКОР", ООО; "РТ ПРОФИТ", ООО; БИГ-ПРОФИТ, ООО; "ДРЕВИНВЕСТ", ООО и т.д.) более 35 индивидуальных предпринимателей.

Более половины заготовленного леса перерабатывается на предприятиях района в пиломатериалы, клееный брус, вагонку, брусок и другие изделия.

По договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для использования в следующих целях:

- заготовка древесины; заготовка живицы;
- заготовка недревесных лесных ресурсов;
- заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
- заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
- осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
- ведение сельского хозяйства;
- осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
- осуществление рекреационной деятельности;
- создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;
- выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
- строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- осуществление религиозной деятельности;
- осуществление иных видов лесопользования в соответствии целевым назначением земель, на которых располагаются леса.

Таблица 3

Сведения об использовании в Костромском районе лесных участков, предоставленных в аренду в 2015 году

Наименование лесничесва	Заготовка древисины		Ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты, га		Осуществление рекреационной деятельности		Выполнение работ по геологическому изучению недр и разработка месторождений полезных ископаемых, га		Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, га	
	Количество договоров, шт.	Площадь, га	Количество договоров, шт.	Площадь, га	Количество договоров, шт.	Площадь, га	Количество договоров, шт.	Площадь, га	Количество договоров, шт.	Площадь, га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Костромское	25	517422,12	1	31042	3	67,1	2	23,7	7	31,4

Из таблицы видно, что предоставляемые под аренду земельные участки большей площадью используются для заготовки древесины, более того, по сравнению с другим предоставлением доля площади осуществления при рекреационной деятельности, выполнении работ по геологическому изучению недр и разработка месторождений полезных ископаемых и строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов на столько минимальных, что хорошо видно из таблицы.

Отдельно действующие законодательство регулирует право собственности на древесину и иные добытые лесные ресурсы. Граждане, юридические лица, которые использую т леса в соответствии с нормами лесного законодательства, приобретают права собственности на древесину и иные добытые лесные ресурсы в соответствии с гражданским законодательством. Права собственности на древесину, которые получена при

использовании лесов, расположенных на землях лесного фонда, в процессе использования лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, специализированных портов, использования электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных ресурсов, принадлежит Российской Федерации. Порядок реализации древесины, которая получена при использовании лесов, расположенных на землях лесного фонда, устанавливается правительством РФ.

Объектом аренды могут быть только земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет.

Таблица 4

Планируемые доходы от лесных участков В Костромском районе в 2016 и 2017 гг. по сравнению с 2015 годом.

Показатели	**2015 год**	**2016 год**	**2017 год**
Поступления в бюджет (млн. руб.)	110,0	147,5	169,8
Арендная плата за землю, в том числе платежи за право заключения договора аренды на землю (млн. руб.)	24,7	31,0	34,5

Из таблицы видно, что с каждым годом в Костромском районе планируется увеличение поступлений в бюджет.

Таблица 5

Распределение земель по формам собственности в Костромском районе по состоянию на 01.01.2016 года (тыс. га)

№ п/п	**Наименование формы собственности**	**Площадь, тыс. га**	**Процентное соотношение**
1	2	3	4
1.	В собственности граждан	497,4	8,3 %
2.	В собственности юридических лиц	117,6	1,9 %
3.	Земли Федеральной собственности	743,3	12,3 %
4.	Земли Костромской области	5,2	0,1 %
5.	Земли муниципальной собственности	24,9	0,4 %

6.	Земли, государственная собственная собственность на которых не разграничена	4632,7	77 %
Итого		6021,1	100 %

Проанализировав выше приведенную таблицу, можно сделать вывод, что земли, государственная собственность на которых не разграничена находятся 4/5 части всего земельного фонда Костромского района.

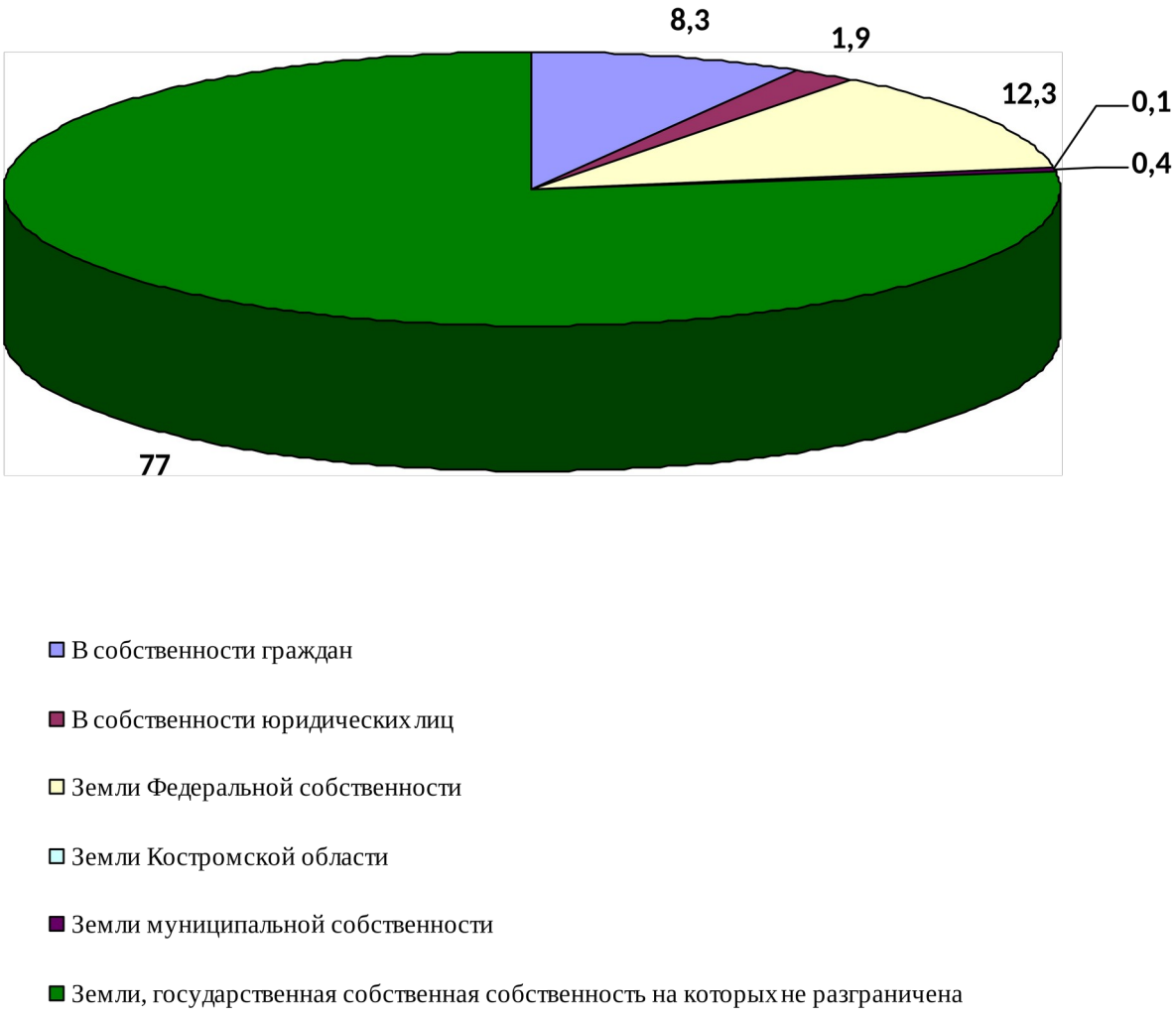

Рисунок 3. Диаграмма распределение земель Костромского района по формам собственности

В заключении изложенной главы можно сделать вывод, что основное использование земель лесного фонда Костромского района основано на

договоре аренды, а точнее в большей степени предоставление земельных участков для заготовки древесины.

3. Совершенствование действий по дальнейшему развитию кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района

3.1. Анализ применения результатов кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 Федерального закона, или юридическое лицо, указанное в статье 33 Федерального закона, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

В 2015 году проведена работа по постановке на государственный кадастровый учет 7 лесных участков, которые в 2016 году будут выставлены на аукцион для предоставления в пользование в целях ведения сельского хозяйства и рекреации.

По состоянию на 01.01.2016 в Костромском районе кадастровый учет проведен в отношении лесных участков общей площадью 166,6 тыс. га. Арендаторами (в том числе линейщиками) за счет собственных средств на кадастровый учет поставлено 9 лесных участка общей площадью 226,24 га.

За 2015 год рассмотрено и согласовано 76 схем расположения земельных участков для дальнейшего проведения кадастровых работ и осуществления

кадастрового учета. Проведен государственный учет 137 лесных участков, для последующего их представления в пользование.

Работа по проведению кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района в 2016 году продолжается. Уже сформирован перечень из 20 лесных участков и подготовлены материалы для проведения работ по межеванию лесных участков и постановке их на государственный кадастровый учет.

Учитывая, что вступивший в силу с 1 марта 2015 года Федеральный закон от 23. 06.2014 №171 - ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», который разрешает предоставление лесных(земельных) участков под различные виды пользования только после осуществления государственного кадастрового учета, стало уделяться внимание на проведение анализа сведений об объемах предоставлении лесных участков, запланированных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области лесных отношений на 2015, а также данных о наличии инвестиционных проектов на территории лесничеств – объектов работ.

Выбор лесничеств основан на критерии, установленных поручением Президента Российской Федерации о вовлечении в оборот лесных участков, а также протоколом совещания у Министров природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 01.02.2013 № 01-15/9-пр –защита прав собственности Российской Федерации на земли лесного фонда; реализация инвестиционных проектов в области освоения лесов; комплексное экономическое развитие территории в соответствии с федеральными и региональными целевыми программами, реализация которых предусматривает использование земель лесного фонда в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства; реализация задач определенных государственной программой Российской Федерации «Развитие лесного хозяйства на 2013-2020 годы», в части увеличения объемов заготовки древесины, а также увеличение объемов рекреационного и иных видов использования лесов.

Кроме того, необходимо отметить, что с вступлением в силу 171 Федерального закона, рассматривается вопрос о внесении сведений как ранее учтенных (лесных) земельных участков в Единый государственный реестр прав, для дальнейшего осуществления реализаций инвестиционных проектов и предоставления лесных (земельных) участков под различные виды пользования.

Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 10 до 49 лет, а в отдельных случаях (например, для использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр или разработки месторождении полезных ископаемых) – на срок от 1 года до 49 лет.

Срок договора аренды лесного участка определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом. Арендатор, надлежащим образом исполняющий договор аренда лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключении договора аренды на новый срок.

Размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы. При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке. При использовании лесного участия без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка.

Для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта РФ, муниципальной собственности, ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключении такого договора, за исключением отдельных видов аренды, а также договор аренды, заключаемых для реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

При заключении договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

Порядок подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и форма примерного договора аренды лесного участка утверждаются Правительством РФ.

3.2. Проблемы и недостатки выполнения кадастровых работ на землях лесного фонда в Костромском районе

Самая серьезная проблема в Костромском районе – отсутствие в государственном кадастре недвижимости границ лесных участков. Проблема сложилась исторически, продолжает развиваться и связана с тем, что в законе «О введении в действие Лесного кодекса РФ» зафиксировано, что допускается предоставление лесных участков без проведения кадастрового учета. Аналогичная норма зафиксирована в Законе о регистрации прав, что если право на объект недвижимости, в том числе на лесной участок, было ранее зарегистрировано, то переход права, регистрация права допускается при наличии пересечения границ и при отсутствии границ участков в кадастре.

Кадастр необходим как раз для защиты прав собственности и наличие таких виртуальных участков – оно бессмысленно. Органы местного самоуправления предоставляют участки, якобы не зная, что на той территории находится лес, а собственники регистрируют эти права, потому что кадастровая палата не знает, что там лес, и, соответственно, идет уменьшение территории фактической площади лесного фонда. Единственный вариант, каким образом можно остановить и полностью решить эту проблему – это внесение в кадастр точных границ лесных участков. Это очень серьезная проблема, а работы длительные и дорогостоящие. Для земельных участков лесного фонда установлены минимальные требования к точности. Если говорить о землях населенных пунктов, то там требования точности в 500 раз выше, но все равно, учитывая огромные площади, выполнить в течение короткого времени такую работу невозможно. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости гран земель лесного фонда, внесенных в установленном порядке на основе координатного описания поворотных точек, привело к образованию так называемых «белых пятен» на кадастровой карте. В существующих условиях наличие неполных сведений приводит к постановке на государственный кадастровый учет земельных участков частично или полностью расположенных на границах лесничеств ценой категорий земель, то есть фактически к само захватом земель федеральной собственности.

По-моему мнению, если бы по всем лесничествам сформировать перечень координат поворотных точек границ земельных (лесных) участков и координаты поворотных точек границ земель лесного фонда определить

картометрическим методом на основе материалов лесоустройства и направить в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, могли бы избежать так называемых «белых пятен».

В целях защиты права собственности Российской Федерации на земли лесного фонда достигнуты сотрудничества и взаимодействие между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральным агентством лесного хозяйства с целью внесения сведений о местоположении границ лесничеств и лесопарков на публичной кадастровой карте, в качестве дополнительных сведений в рамках Постановление Правительства Российской Федерации от 20 мая 2014 года № 467 «Об утверждении Положения о предоставлении федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченных кругом лиц».

Целью внесения сведений о границах земель лесного фонда в ГКН видится приведение данных границ в известность путем отображения на публичной кадастровой карте, что позволит защитить права Российской Федерации как собственника земель лесного фонда.

В настоящее время одной из главных проблем в Костромском районе остается отсутствие необходимых сведений об объектах недвижимости, содержащихся в единой федеральной информационной системе недвижимости, или ненадлежащее качество этих сведений.

До сих пор неизвестно общее количество неучтенных в государственном кадастре недвижимости (далее - также ГКН) земельных участков. Попытки Федеральной службы земельного кадастра России провести в 2001 году инвентаризацию сведений о ранее учтенных земельных участках для отражения их в государственном реестре кадастрового района и на дежурной кадастровой карте в виде чертежа земельных участков в квартале и каталога координат точек границ земельных участков оказались безуспешными.

Принятый в настоящее время способ формирования сведений ГКН на основе заявительного принципа приводит к созданию фрагментарного кадастра. Мировая практика подтверждает, что создание кадастра на основе заявок заинтересованных лиц даже в течение длительного времени приводит лишь к 20 - 30-процентной наполняемости кадастра сведениями о земельных участках.

Не менее значимой проблемой остаются многочисленные пересечения границ земельных участков не только между собой, но и с административными границами. Ранее предусматривалось дать право органам кадастрового учета

уточнять местоположение границ ранее учтенных земельных участков, а также местоположение зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства на земельном участке с использованием картографической основы кадастра и, если в соответствии с кадастровыми сведениями одна из границ ранее учтенного земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка, обеспечивать устранение такого пересечения. В последней редакции Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) этим правом органы кадастрового учета не наделены.

Так, в государственном кадастре недвижимости содержаться сведения о ранее учтенных земельных участках категории земель сельскохозяйственного назначения, ранее предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования сельскохозяйственным предприятием, в площадь которых включены, в том числе, лесные угодья (так называемые сельские леса). То есть в государственном кадастре недвижимости Костромского района сельские леса до 2010 года содержались только в составе категорий земель сельскохозяйственного назначения.

Не маловажной проблемой в Костромском районе, да и по всей России в целом есть и остается использование недостаточной и неточной кадастровой информации. Что отрицательно сказывается на управлении недвижимостью в целом. Ошибки в кадастровой информации влекут за собой ошибки при расчете земельного налога, налога на имущество физических лиц, арендных платежей, прогнозировании налогооблагаемой базы и т.д.

В настоящее время к основным и наиболее важным проблемам в сфере кадастровой деятельности в Костромском районе можно отнести следующие:

1) недостаточно регламентированы требования к проведению и оформлению кадастровых работ. Сегодня кадастровая деятельность регулируется в большей степени не Законом о кадастре и приказами, а разъяснительными письмами Минэкономразвития России;

2) в связи с недостаточно регламентированными требованиями к проведению кадастровых работ и оформлению по их итогам документов в каждом кадастровом округе (иногда и в кадастровом районе) существуют свои особенности, требования, субъективные подходы;

3) отсутствует законодательно определенная возможность внесудебного оспаривания и отмены неправомерных решений, действий (бездействия) органов кадастрового учета, что приводит к неоднозначности судебной практики и создает неопределенность при реализации правовой защиты кадастровых инженеров;

4) кадастровым инженерам проблематично (иногда и невозможно) официально получить в органах кадастрового учета достоверную информацию

об опорной межевой сети и качественный картографический материал для проведения кадастровых работ;

5) в условиях перехода на предоставление документов в электронном виде приемные средства и порталы органов кадастрового учета работают с недостаточно высокой степенью надежности. Технически не реализованы предусмотренные Законом о кадастре регламенты взаимодействия кадастровых инженеров с органами кадастрового учета как на сайте Росреестра, так и с использованием web-сервисов портала;

6) значительное количество кадастровых инженеров не обладают необходимым опытом формирования документов в электронном виде, соответствующим программным обеспечением, поэтому имеют место отказы и приостановления при осуществлении кадастрового учета;

7) большинство кадастровых инженеров не входят в профессиональные объединения, соответственно, не могут эффективно защищать свои интересы в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, а также с заказчиками кадастровых работ;

8) отсутствует законодательное закрепление методов выявления и исправления кадастровых ошибок, допущенных по вине кадастровых инженеров, а также источников финансирования работ по их устранению.

Отдельно следует отметить, что до настоящего времени Минэкономразвития России не установлены типовые нормы времени выполнения кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев, предусмотренные частью 6 статьи 36 Закона о кадастре. При этом кадастровые работы (в отсутствие незначительной конкуренции) до сих пор - самое дорогостоящее звено в цепочке оформления прав на недвижимость, что существенно сдерживает ее оборот. При этом Минэкономразвития России издан Приказ от 18 января 2012 года N 14 "Об утверждении Методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана", то есть уже создана достаточная расчетная база для разработки типовых норм времени для деятельности всех кадастровых инженеров.

В связи с изложенным на законодательном уровне необходимо уточнить вопросы, связанные с оплатой кадастровых работ. В частности, цену подлежащих выполнению кадастровых работ следует определять сторонам договора подряда путем составления твердой сметы, которая станет частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком таких работ. В настоящее время основная часть кадастровых инженеров работает по договорным ценам, не руководствуясь рекомендациями

Минэкономразвития России, изложенными в письме от 19 августа 2010 года N Д23-3231 в части применения смет.

К ошибкам в исходных материалах добавляются ошибки кадастровых инженеров, которые допускаются при подготовке межевых планов на территории Костромского района. Среди них можно выделить типичные:

1) новые земельные участки выходят за границы или пересекаются с границами исходных земельных участков, границы вновь образованных земельных участков пересекают границы населенных пунктов. Избежать допущение этих ошибок возможно при более тщательном отношении исполнителя работ к сбору исходных данных, в том числе необходимо активно использовать возможность обращения в государственный фонд данных за картографической основой ведения ГКН (ортофотопланами), в органы местного самоуправления – за материалами о прохождении границ населенных пунктов, в ФГБУ «ФКП Росреестра» - с запросом о предоставлении копий документов (в данном случае Описаний), на основании которых в ГКН внесены сведения об исходных земельных участках лесного фонда;

2) конфигурация контура формируемого земельного участка, отраженная в графических разделах межевого плана, не соответствует конфигурации контура на утвержденной схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории;

3) ошибки исполнителя работ при оцифровке границ земельных участков (образуемые земельные участки не топокорректны: повторяющиеся точки, наложения частей сложного полигона, самопересечения полигона и т.д.);

4) отсутствие согласования с правообладателями смежных земельных участков, согласование смежной границы неуполномоченным лицом.

Эта проблема заслуживает отдельного внимания. В соответствии с протоколом совещания у Заместителя Министра экономического развития РФ Королева П.Э. от 04.06.2014 № 35-ПК полномочия по образованию лесных участков должны осуществляться органами государственной власти субъектов РФ. При этом согласование границ земельных участков лесного фонда должно осуществляться федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении федерального имущества, то есть Росимуществом (письмо Министерства экономического развития РФ от 31октября 2013 года № 23782-ПК/Д23и «О полномочиях по принятию решений о согласовании местоположения границ лесных участков в составе земель лесного фонда»).

При сопоставлении сведений государственного кадастра недвижимости (ГКН), единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственно лесного реестра (ГЛР) о лесных участках, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций, с использованием графического материала, выявлены многочисленные

наложения данных лесных участков на земельные участки других категорий земель: земель населенных пунктов; земель сельскохозяйственного назначения.

Для решения этой проблемы необходимо в обязательном порядке провести уточнения ранее учтенных сведений.



Рисунок 4. Пересечение земель лесного фонда с землями сельскохозяйственного назначения.

Таблица 6

Организации, имеющие информацию о землях лесного фонда на территории Костромского района

Сведения о землях лесного фонда	Наименования учреждения
Материалы государственного кадастра недвижимости	Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии; ФБУ «Кадастровая палата»
Материалы лесоустройства или специального обследования	Федеральное агентство лесного хозяйства; Орган государственной власти субъекта РФ в области лесных отношений

Материалы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии

К сожалению, можно сделать вывод о том, что никакого информационного взаимодействия с государственным лесным реестром не предусмотрено и никакая информация из ГЛР в ЕГРП в порядке информационного взаимодействия посредством, например, портала государственных услуг или СМЕВА не предусмотрена, только заявительный порядок и никаких вариантов других нет.

Если говорить об информационном взаимодействии с государственным лесным реестром, то Лесной кодекс Российской Федерации и Правила ведения ГЛР не предусматривают каких-либо обязанностей по автоматическому внесению информации из кадастра и реестра прав. Несмотря на то, что такие правила обязывали Росреестр и Кадастровую палату направлять выписки в лесной реестр, но на практике эта процедура не осуществляется.

3.3. Предлагаемые меры и разрабатываемые мероприятия по дальнейшему устранению проблем и недостатков

Проблема отсутствия в государственном кадастре недвижимости границ лесных участков приводит к необходимости внесения сведений о границах земель лесного фонда в государственный кадастр недвижимости с последующим отображением их на публичной кадастровой карте.

Предлагаю механизм решения данной проблемы – для этого: на первом этапе необходимо получение данных о границах земель лесного фонда в векторном виде в системе координат государственного кадастра недвижимости. Получение указанных данных производится путем геопривязки и векторизации материалов лесоустройства, актуальных на дату 01.01.2007 г., это регулирует федеральный закон о введении в действие Лесного кодекса РФ. Для привязки графической информации к ранее учтенным земельным участкам в ГКН необходимо также получение сведений ГКН о ранее учтенных лесных участках в виде перечня земельных участков с кадастровыми номерами, местоположением, площадью.



Рисунок 5. Сбор исходных данных

На втором этапе осуществляется непосредственно привязка графической информации (границ земель лесного фонда в системе координат) к конкретным земельным участкам, ранее учтенным в ГКН.

В результате ГКН будет содержать сведения о границах земель лесного фонда с пересечением границ земельных участков, поставленных на ГКН как земли иных категорий, и границами земельных участков, в отношении которых осуществлена постановка ГКН с категорией «земли лесного фонда».

Таким образом, будут выявлены все на сегодняшний день проблемы, связанные с незаконным изъятием земель лесного фонда из собственности Российской Федерации. При этом данные сведения появятся так же и на публичной кадастровой карте.



Рисунок 6. Привязка графической информации к ранее учтенным земельным участкам в ГКН

Третий этап – непосредственно решение выявленных проблем, Земельные участки, поставленные на ГКУ как земли иных категорий и (или) зарегистрированные на праве собственности за третьими лицами устанавливаются в ГКН со статусом «спорные» в отношении данных земельных участков инициируются судебные разбирательства как собственником земель лесного фонда (Росимуществом), так и самими третьими

лицами. Кроме того, целесообразно предусмотреть в федеральном законодательстве норму, предоставляющую преимущественное право аренды лесных участков лицам, добровольно отказавшимся от право собственности на такие «спорные» земельные участки в пользу Российской Федерации в порядке статьи 238 Гражданского кодекса РФ. Но просто так отказаться от принадлежащего участка мало кто способен добровольно. Поэтому предлагаю пересмотреть преимущественное право и оформление арендных прав тем, кто откажется от прав на него.

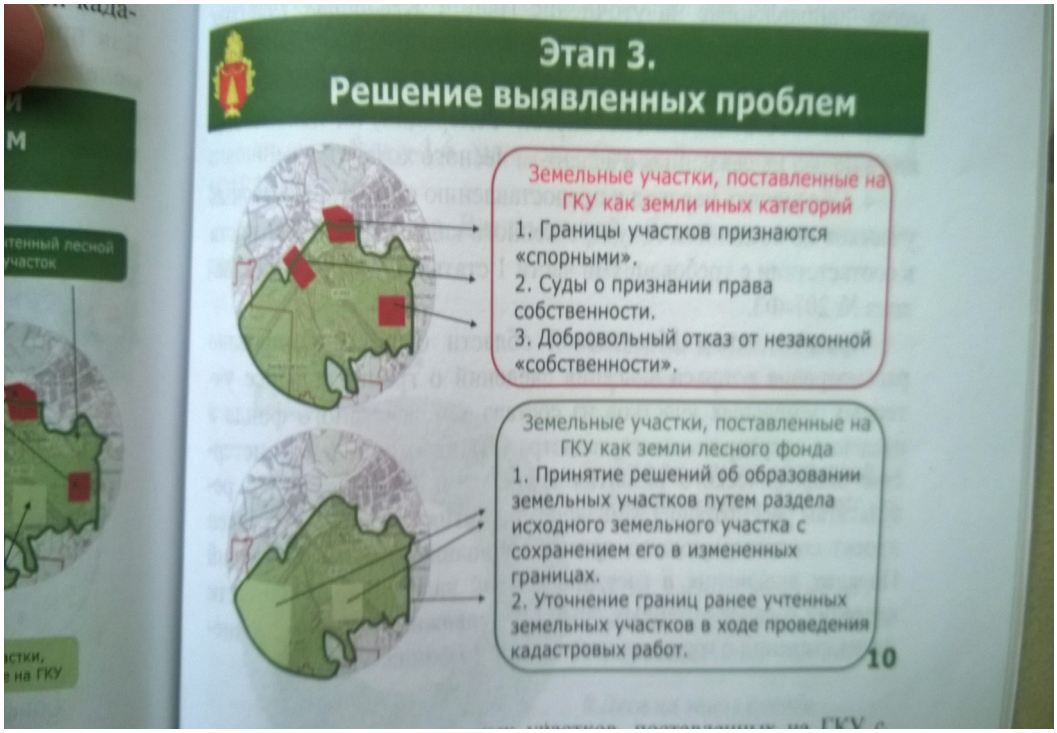

Рисунок 7. Решение выявленных проблем

В отношении земельных участков, поставленных на ГКУ с категорией земель «земли лесного фонда», необходимо принятие решений об образовании земельных участков путем раздела исходного земельного участка с сохранением его в измененных границах. Кроме того, в отношении раннее учтенных земельных участках должны быть проведены кадастровые работы по уточнению местоположения их границ.

Внесение в ГКН сведений о границах земель лесного фонда позволит:

1. Исполнить требование статьи 4.2 Федерального закона № 201 – ФЗ и внести сведения о землях лесного фонда в государственный кадастр недвижимости.
2. Обеспечить возможность неограниченному кругу лиц, в том числе собственникам земельных участков из состава земель иных категорий, инвесторам, приобретателям земель сельскохозяйственного назначения, осуществлять проверку принадлежащих либо

планируемых к приобретению земельных участков на предмет наложения границ на земли лесного фонда и принимать меры, направленные на уточнение границ земельных участков либо досудебные или судебное разрешение возникших споров.

3. Предотвратить неправомерное изъятие земель лесного фонда из собственности Российской Федерации, их использование в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства.
4. Обеспечить переход к предоставлению с 01.01.2017 лесных участков по сведениям государственного кадастра недвижимости в соответствии с требованиями части 1 статьи 4 Федерального закона № 201 – ФЗ.

Одной из главных проблем в Костромском районе является отсутствие необходимых сведений об объектах недвижимости.

Решением этой проблемы могут стать создание актуальной картографической основы для идентификации границ земельных участков и иной недвижимости и систематическое проведение контрольной кадастровой съемки для актуализации данных о границах земельных участков. Качественно решить задачу формирования информационной базы пространственных данных кадастра объектов недвижимости можно только с использованием современных технологий сбора, обработки, хранения и представления геодезических данных.

Цифровая картографическая основа позволит однозначно определить местоположение всех учетных единиц и пределы действия вещных прав на них, что, в свою очередь, позволит создать основу для решения всех возможных конфликтных ситуаций и правовых коллизий в части режимов использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Также этот шаг со стороны государства будет способствовать снижению стоимости и сроков выполнения кадастровых работ и, соответственно, расширению круга физических и юридических лиц, заинтересованных в формировании и постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости.

Использование недостаточной и неточной кадастровой информации отрицательно сказывается на управлении недвижимостью в целом. Ошибки в кадастровой информации влекут за собой ошибки при расчете земельного налога, налога на имущество физических лиц, арендных платежей, прогнозировании налогооблагаемой базы и т.д.

Таблица 7

Ошибки в кадастровой информации в Костромском районе за 2015 год

Тип ошибки	**Всего**	**Исправлено**	**Не исправлено**
Адрес (местоположения)	43086	34491	8595
Отсутствуют входящие участки	2408	1569	839

Дата внесения кадастрового номера в ГКН	4563	4028	535
Кадастровая стоимость (нет сведений)	10915	9259	1656
Наименование	21	13	8
Связи с исходными (несоответствие статусов исходных и образованных ЗУ)	3326	2296	1030
Категория не установлена	332	-	559
Не установлено разрешенное использование по документу	3251	2695	556
Не установлено разрешенное использование по классификатору	130145	111064	19081
Итого	198047	168642	32859

Ошибки, связанные с категорией земель и разрешенным использованием, устраняются по мере поступления соответствующих документов от органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия.

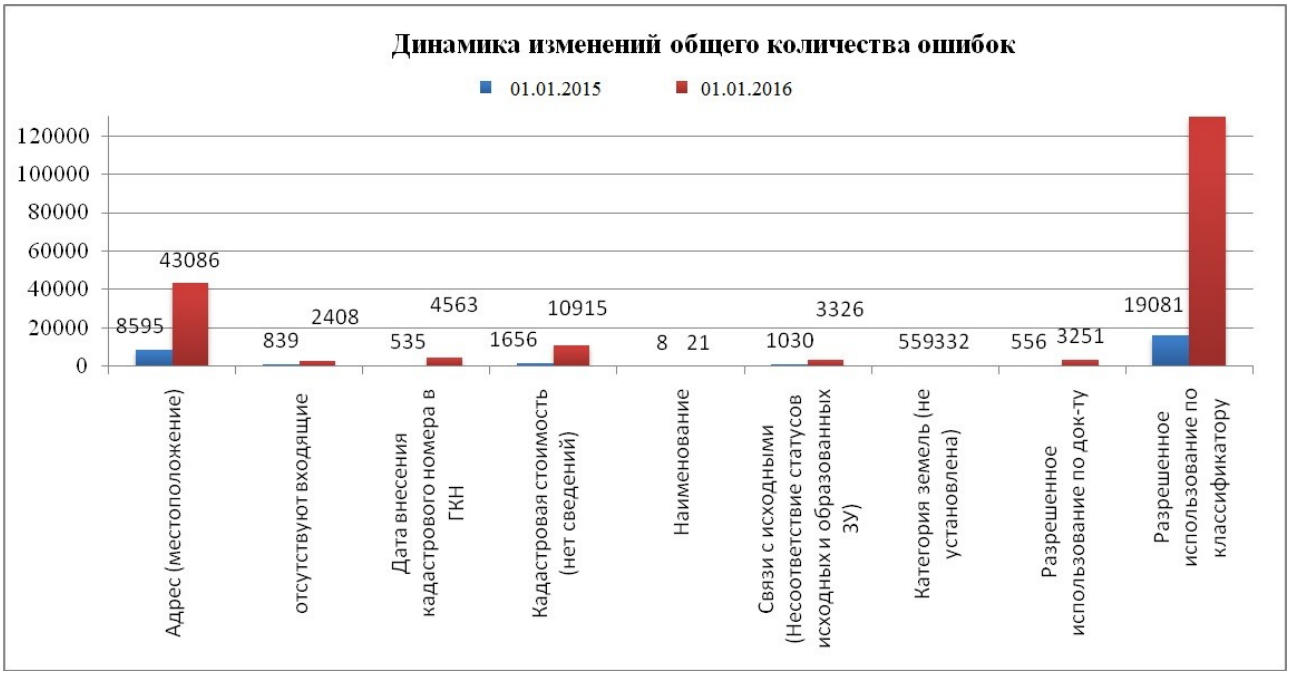

Рисунок 8. Динамика изменения общего количества ошибок.

Таким образом, особенно важно решить вопросы, связанные с процессом формирования актуальных баз данных государственного кадастра недвижимости. Для этого необходимо принять федеральные законы, в которых закрепить следующие положения:

- периодичность обновления картографической основы государственного кадастра недвижимости за счет средств федерального бюджета;

- требования об утверждении границ охранных и защитных зон одновременно с принятием решения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, если функционирование такого объекта требует установления охранных и защитных зон, а также введение порядка установления охранных и защитных зон для объектов, в отношении которых ввод в эксплуатацию не требуется;

- определение источников финансирования работ по определению границ охранных и защитных зон ранее введенных объектов, функционирование которых требует установления таких зон и в отношении которых отсутствуют сведения в государственном кадастре недвижимости;

- возможность корректировки органом кадастрового учета в установленных пределах и случаях границ земельных участков без согласия правообладателей;

- порядок проведения за счет средств федерального и (или) региональных, местных бюджетов кадастровых работ по уточнению границ земельных участков в массовом порядке, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

- порядок проведения за счет средств федерального и региональных бюджетов работ по определению в массовом порядке координат зданий и сооружений, сведения о которых включены в государственный кадастр недвижимости в порядке переноса сведений из архивов органов, осуществлявших технический учет и техническую инвентаризацию этих объектов;

- требования о включении в государственный кадастр недвижимости сведений о границах территорий объектов культурного наследия;

- исключение из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельных участков.

Кроме того, в дальнейшем необходимо законодательное закрепление возможности внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости с описанием в трехмерном пространстве и перехода к единой геоцентрической открытой системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

При выявлении пересечения или иного несоответствия границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, с границами

другого земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, орган кадастрового учета должен:

1) выявить наличие технической ошибки в государственном кадастре недвижимости относительно местоположения границ земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, путем проверки соответствия сведений о местоположении границ земельных участков, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, сведениям в документах, на основании которых они внесены. При выявлении технической ошибки в государственном кадастре недвижимости исправления выполняются в соответствии с письмом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 25 марта 2008 года N ВК/1376 "О направлении разъяснений";

2) при отсутствии технической ошибки в государственном кадастре недвижимости орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета земельного участка с указанием информации о возможном наличии кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, кадастровый учет которого осуществлен ранее (до 1 марта 2008 года), а также о месте и времени проведения государственной экспертизы землеустроительной документации такого земельного участка.

Экспертиза землеустроительной документации проводится в соответствии с Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2002 года N 214, с включением в состав комиссии лиц, занятых в формировании объекта учета и постановке на государственный кадастровый учет.

Верификация кадастровых данных имела особое значение в условиях перехода органов кадастрового учета к централизованным технологиям учета, в настоящее время эта процедура необходима для получения объективной и актуальной информации органами власти всех уровней. Помимо этого, верифицированные кадастровые данные являются достоверной основой для консолидации баз данных упраздненных Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федеральной регистрационной службы и Федерального агентства геодезии и картографии.

В настоящее время в рамках решения изложенных задач возникает вопрос о повышении эффективности процесса верификации данных посредством ввода в разработанную систему алгоритмов автоматизированного и автоматического исправления ошибочных данных; создания протоколов сравнения обработанных данных в системе, с обновлениями кадастровых данных, поступающих из регионов.

Представляется тем не менее целесообразным изменить действующую в настоящее время плановую процедуру верификации и нормализации

кадастровых данных и перейти к ежемесячному контролю корректности баз данных единого государственного реестра земель и АИС ГКН. В целях улучшения качества информации, содержащейся в ГКН, предлагается осуществить следующие действия:

1) анализ кадастровых данных;

2) исправление ошибочных данных;

3) контроль производимых операций.

Анализ кадастровых данных

Такой анализ необходим для выявления противоречий и несоответствий в данных, а именно:

1) Несоответствие показателей и сведений об объекте недвижимости друг другу:

- несоответствие данных о категории земель сведениям об их разрешенном использовании;

- несоответствие семантических данных объекта его пространственным данным;

- несоответствие суммарной площади земельных участков площади кадастрового квартала, кадастрового района, кадастрового округа;

- несоответствие экономических показателей (удельный показатель кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельного участка) площади земельного участка.

2) Несоответствие данных об объекте недвижимости нормативным документам (например, несоответствие площади земельного участка определенной категории минимально возможному предельному размеру земельного участка этой категории).

3) Несоответствие наименования земельного участка кадастровым данным (например, участок имел наименование "единое землепользование", но при этом отсутствовали сведения о входящих в состав единого землепользования земельных участках).

4) Нарушение процедуры учета земельных участков, "резервирование" номеров под несформированными в натуре и неучтенными объектами.

На первом этапе анализа кадастровых данных потребуется следующее:

- форматирование данных, полученных из разных систем учета (приведение к единому формату семантических и графических данных - xml, mid/mif);

- проверка соответствия структуры данных обменным форматам;

- систематизация данных в программном комплексе;

- проверка целостности структуры данных.

На втором этапе будет необходимо следующее:

- группировка данных для анализа;
- разработка системы последовательного анализа и алгоритма действий;
- непосредственный анализ данных по группам сведений взаимосвязан с другими характеристиками объектов недвижимости;
- выявление ошибок и их классификация;
- определение причин возникновения ошибочных данных;
- разработка вариантов возможного исправления данных.

Числовые характеристики объекта недвижимости связаны между собой определенной математической зависимостью (например, кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается на основе данных о площади и удельном показателе кадастровой стоимости), что позволяет выработать алгоритм проверки внутри группы. Однако площадные характеристики объекта тесно связаны с группой пространственных данных (координаты объекта недвижимости и его представление на карте). Также площадные характеристики имеют определенную зависимость от категории земель и их разрешенного использования (ограничивающий фактор - минимальная площадь земельных участков конкретного вида разрешенного использования).

Такие взаимосвязи, в свою очередь, позволяют сформировать более сложные межгрупповые алгоритмы анализа. Например, площадь земельного участка должна быть равна отношению кадастровой стоимости земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости к площади, вычисленной по координатам объекта, и соотноситься с ограничивающими факторами по виду разрешенного использования.

Таким образом, в результате анализа выявляются ошибочные кадастровые данные об объекте недвижимости.

На третьем этапе целесообразно формировать протокол выявленных ошибок и разрабатывать рекомендации по возможным вариантам исправления ошибочных данных, заверять документы и передавать их ответственному лицу для исправления.

Исправление ошибочных данных

Этот процесс включает следующее:

- анализ реестров ошибочных сведений (протоколов);
- определение типа ошибочных сведений (техническая ошибка органа учета или кадастровая ошибка);
- запрос дополнительной информации (при необходимости) у собственника (правообладателя) объекта недвижимости либо сопоставление данных с информацией других ведомств;
- принятие решения о корректировке соответствующих данных;

- определение оптимальных инструментов корректировки данных в зависимости от уровня консолидации учетной информации (районный или региональный) и типа корректируемых данных;
- формирование реестра исправленных данных;
- информирование заинтересованных лиц о внесенных изменениях.

В связи с проблемами в сфере кадастровой деятельности в самое ближайшее время на уровне федерального закона необходимо следующее:

- закрепить дополнительные квалификационные требования к лицу, претендующему на приобретение статуса кадастрового инженера, в том числе в части специального профессионального образования и опыта работы;
- установить обязанность лица, с которым заключен договор на проведение кадастровых работ, представлять документы для постановки на кадастровый учет и проведения государственной регистрации прав на вновь образованный объект недвижимости, а также на кадастровый учет изменений уникальных характеристик объектов недвижимости в установленных законом случаях;
- установить запрет на полную оплату по договору подряда на выполнение кадастровых работ до завершения кадастрового учета объекта недвижимости;
- закрепить требование об обязательности членства лиц, выполняющих кадастровые работы, в саморегулируемых организациях в сфере кадастровой деятельности, а также возможность досудебного обжалования решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета с участием саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности;
- обеспечить возможность приостановления деятельности кадастрового инженера в случае временной невозможности или неспособности осуществлять кадастровую деятельность;
- пересмотреть критерии, применяемые при аннулировании квалификационных аттестатов кадастровых инженеров. Ввести "шкалу вины" кадастрового инженера, то есть определить иные промежуточные виды ответственности кадастрового инженера помимо аннулирования квалификационного аттестата;
- разработать методы определения кадастровых ошибок, допущенных кадастровыми инженерами, их исправления и источники финансирования работ по их исправлению;
- установить требование о периодической (не реже одного раза в 3 года) проверке уровня профессиональных знаний кадастровых инженеров в форме тестирования, а также осуществлять учет результатов их профессиональной деятельности за период, прошедший после последней аттестации, в целях подтверждения их квалификации (переаттестации);

- установить требование о размещении на сайте Росреестра специализированного сервиса "личный кабинет кадастрового инженера", обеспечивающего в том числе фиксацию всех фактов информационного взаимодействия кадастрового инженера с органами кадастрового учета. До начала работы сервиса "личный кабинет кадастрового инженера" разработать процедуру и осуществлять предварительную проверку документов, подготовленных кадастровыми инженерами в электронном виде;

- закрепить статус открытого информационного ресурса, содержащего описание пунктов геодезических сетей всех уровней, с возможностью доступа к такой информации с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет в режиме онлайн;

- закрепить процедуры взаимодействия Росреестра с кадастровыми инженерами по актуализации сведений о состоянии пунктов геодезической сети;

- для обеспечения приема и обработки высоконагруженного потока электронных заявок со стороны кадастровых инженеров, а также для исключения случаев отказа в их обслуживании предусмотреть возможность дублирования и разведения входных потоков электронных заявок;

- детализировать требования к квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера, в том числе в части правомерности использования квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера как работника юридического лица, а также реализовать функцию фиксации времени подписи электронного документа;

- наделить саморегулируемые организации кадастровых инженеров полномочиями по досудебному урегулированию межевых споров;

- усилить контроль со стороны саморегулируемых организаций кадастровых инженеров за деятельностью своих членов;

- шире задействовать гражданско-правовые механизмы гарантий прав на недвижимое имущество, обеспечиваемые институтом саморегулирования, в том числе путем введения дополнительной имущественной ответственности за счет создания системы личного и (или) коллективного страхования ответственности кадастровых инженеров и саморегулируемых организаций;

- внести поправки в налоговое законодательство в части предоставления льгот по налогообложению саморегулируемых организаций, в том числе саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Предлагаемые меры в части осуществления кадастровой деятельности существенно повысят качество кадастровых работ и ответственность кадастровых инженеров, в том числе имущественную, за результаты своей деятельности, а членство в саморегулируемых организациях, вмененное им в обязанность (по аналогии с оценщиками), будет способствовать более эффективному контролю за их деятельностью и реализации компенсационных

механизмов в случае убытков, причиненных кадастровым инженером своими действиями (бездействием) заказчику работ или третьим лицам в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей.

Целью работы по гармонизации и верификации сведений о лесных участках является создание единого государственного реестра недвижимости, который будет создан на базе ЕГРП и ГКН. Для этой цели проводится работа по повышению целостности, устранению противоречий данных, которые содержатся в двух реестрах, и их взаимоувязке.

Чтобы достигнуть цель по сопоставлению сведений в полном объеме, здесь требуется также правовое регулирование отдельных вопросов. В принципе, работа по сопоставлению сведений по лесным участкам на 99 процентов по территории Костромского района завершена. Остался именно тот процент, который нельзя до конца сопоставить и здать ввиду отсутствия определенного улегулирования вопроса в правовом плане.

До конца завершить эту работу по лесным участкам не удается. Это связано, в первую очередь, со статусом участка. Это та ситуация, когда в ГКН лесной участок по истечению двух летнего периода был анулирован, сведения о нем были исключены из кадастра недвижимости, а право на такой лесной участок было зарегестрировано в дальнейшем.

Другая ситуация, когда в ЕГРП содержались актуальное сведения об участке: участок разделился, в ГКН образовались два новых участка, они стали учтенными, а в ЕГРП остался исходный участок. Получается, что для того, чтобы исключить запись о праве из ЕГРП самого факта того, что объект прекратил существование в ГКН, недостаточно. Прекращение права в ГКН не влечет автоматически прекращении права ЕГРП.

Все это в последствии приводит к проблемам, в том чиле, к проблемам с уточнением местоположения границ лесных участков. Так как во всех трех реестрах (ГКН, ЕГРП и ГЛР) содержаться различные данные, различные сведения. К сожалению, дальнейший порядок действий по приведению в соответствие сведений о лесных участках всех трех реестров не ясен ни органу кадастрового учета, ни регестрирующему органу, ни органу исполнительной власти субъекту РФ. Этот вопрос должен быть урегулирован законодательно.

Решение перечисленных основных проблем при ведении государственного кадастра объектов недвижимости позволит обеспечить следующее:

- рост экономики за счет более активного включения в оборот объектов недвижимости;
- развитие бизнеса и обеспечение защиты прав собственности;
- стабильность и прогнозируемость доходов региональных и местных бюджетов.

Для совершенствования организации кадастровых работ необходимо обеспечить осуществление государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки органами исполнительной власти РФ. Также необходимо инициировать решение земельных споров относительно выявленных в рамках кадастровых работ пересечений земель лесного фонда с земельными участками, поставленными на государственный кадастровый учет с иной категорией. Кроме этого, уже проводится и будет проводиться в дальнейшем установление координатного описания поворотных точек границ лесничеств с внесением в приказы Рослесхоза «Об определении количества лесничеств и лесопарков в субъектах Российской Федерации и установления их границ».

В качестве обязательных мероприятий подготовительных работ при лесоустройстве предусмотреть проведение оцифровки лесоустроительных планшетов и создание цифровой основы в системе координат, в том числе для внесения в данные Государственного кадастра недвижимости, осуществлять систематический межведомственный информационный обмен между ГЛР, ЕГРП и ГКН.

4. Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района

4.1. Виды и порядок расчет эффекта и эффективности

Под эффектом кадастровых работ необходимо понимать результата земельно-кадастровых действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях.

Эффективность кадастровых работ бывает:

- экономическая, в которую входит результативность государственной и муниципальной деятельности по созданию и ведению систем земельного кадастра и управлению земельными ресурсами, характеризуемая отношением полученного эффекта (результата) и затратам ресурсов;

- информационно-социальная – это формирование земельных отношений, создание многообразныхсубъектов земельных отношений и охрана их прав, которые обеспечивают высокий уровень удовлетворения потребностей в земельно-кадастровой информации и услуг на потребительском; минимизацию времени, затрачиваемого на получение информации и услуг и т.д.;

- организационно-техническая – эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологическогообеспечения проведения кадастровых работ. Критерием является степень освоения системы ГЗК и ГКУ.

Под эффектом совершенствования порядка выполнения кадастровых работ необходимо понимать результат действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях, а под эффективностью определенного объема и вида земельно-кадастровых работ для повышения качества и степени использования земельных и информационных ресурсов.

Различают абсолютную и прямую, фактическую и расчетную экономическую эффективность системы земельного кадастра.

Фактическая эффективность системы определяется на основе осуществленных единовременных затрат и ежегодных издержек ведения системы ГЗК, корректировкой ее в случае необходимости, Это обеспечивает необходимый авторский контроль, реальную степень полезности для всех заинтересованных организаций и ведомств в вопросах развития региона.

Расчетная эффективность опрделеляет величину и состав расходов, их отдачу на перспективу с учетом нормативных показателей.

Фактическая и расчетная эффективность могут не совпадать вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин. Фактическая и расчетная эффективность могут не совпадать вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Под эффективностью понимается способность приносить эффект за счет объема использования ресурсов или оказания воздействия на какой-либо процесс.

Экономический эффект – есть всякий положительный результат (рост производительности труда, снижение себестоимости, повышение качества предоставляемых усуг и так далее) от внедрения мероприятий по ускорению научно-технического процесса.

Полная и достоверная информация о земельных ресурсах и прочно связанных с земельными участками объектов иной недвижимости позволили бы органам исполнительной власти принимать обоснованные решения по экономическому и социальному развитию города, административного района, субъекта Федерации и страны в целом.

Сбор, обработку, хранение и предоставление информации о земельных ресурсах в интересах рационального землепользования, управление земельно-имущественным экономическим комплексом регионов призвана обеспечить создаваемая в России и ее субъектах система государственного земельного кадастра.

Система ведения государственного земельного кадастра должна быть обеспечена профессионально грамотными технологиями и юридически точно выстроенным порядком выполнения кадастровых работ.

Основными разрабатываемыми вопросами в выпускной квалифицированной работе являются: рассмотрение технологического процесса выполнения кадастровых работ, эффетивности проведения в Костромской районе.

4.2. Расчет экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района

Экономический эффект системы государственного земельного кадастра – результативность применения земельно-кадастровой информации, характеризуемый отношением полученного экономического результата к затаратам ресурсов, а также достижение наибольшего объема земельно-кадастрового производства при применении ресурсов определенной стоимости. Он создается за счет улучшения экономической политики, арендной платы, инвестиционной политики управления земельными ресурсами, создания оптимальных пропорций в структкре земельного фонда, что в итоге является эффективностью материального производства.

Анализ эффективности системы государственного земельного кадастра необходимо проводить путем последовательного решения этих задач, что позволяет достич поставленной цели комплексного анализа эффективности государственного земельного кадастра.

Общая схема формирования и принятия эффективных решений может состоять из четырех основных этапов: анализ проблемы; формулирование целей; определение критериев оценки; поиск возможных вариантов решения.

Основными разрабатываемыми вопросами в выпускной квалифицированной работе являются: рассмотрение вопросов эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района.

Проведем расчеты экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района затратно-доходным методом.

Расчет эффективности проведем от бюджетных доходов арендуемых земельных (лесных) участков в 2015 году.

Таблица 8

Затраты бюджетов, израсходованные на оформление федеральной собственности по землям лесного фонда (кадастровые работы, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права федеральной собственности) на территории Костромского района (руб.)

№ п/п	Наименование показателей	Сумма, (руб.)
1.	Затраты федерального бюджета	1 230 000

2.	Затраты бюджета субъекта РФ	745 000
Итого:		1 975 000

Таблица 9

Бюджетные доходы за арендуемые земельные (лесные) участки в 2015 году на территории Костромского района

Ставка арендной платы, руб. га/год	**Размер среднено участка, (га.)**	**Количество арендуемых лесных участков в 2015 году**
7 500	7 га	45
Итого: 2 362 500 рублей		

Расчет экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района можно расчитать по формуле:

$$Э_{эк} = Д_{общ} – З_{общ}$$

$Э_{эк}$ – экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района;

$Д_{общ}$ – доходы общие от проведения кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района;

$З_{общ}$ - затраты общие на проведение кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района.

Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района определяется через соотношения результативных показателей дохода и затрат на получение этого дохода.

Учитывая все затраты и доходы от проведения кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района можно расчитать экономическую эффективность кадастровых работ по формуле:

$$К_{эфi} = Д_i / З_i$$

$К_{эфi}$ – коэффициент экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района;

$Д_i$ – суммарный годовой доход от проведения кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района;

$З_i$ – суммарные годовые затраты на проведение кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района.

Расчет экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района:

$$Э_{эк} = 2\,362\,500 – 1\,975\,000 = 387\,000 \text{ руб./год}$$

$$К_{эфi} = 2\,362\,500 / 1\,975\,000 = 1,2$$

Экономическая эффективность кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района составляет 387 500 руб./год (16,4%).

Коэффициент экономической эффективности – 1,2.

Проведем итоги расчета в таблице.

Таблица 10

Показатели экономической эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района

Затраты, (руб./год)	Доходы, (руб./год)	Экономическая эффективность, (руб./год)	Экономическая эффективность, (%)	Кэффициент эффективности
1	2	3	4	5
1 975 000	2 362 500	387 000	16,4	1,2

По результатам расчетов можно сделать вывод об эффективности кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района. Величина коэффициента эффективности кадастровых работ больше единицы, что свидетельствует об эффективности кадастровых работ и результатах их проведения на землях лесного фонда Костромского района.

Заключение

В данной работе исследованы порядок ведения кадастровых работ на землях лесного фонда в Костромском районе и определены тенденции их развития. Исследованы цели и принципы ведения кадастров в Российской Федерации.

Совершенствование методов ведения государственного земельного кадастра в целом, ведет к увеличению социального и инвестиционного потенциала.

Выполнение кадастровых работ имеет публично-правовую наравленность в силу значения земельного кадастра, как государственного информационного ресурса, содержащего данные обо всех земельных участках на территории Российской Федерации.

Проведенный в работе анализ показал, что в настоящее время в России:

1) сложившаяся практика ведения кадастра не решает задач, указанных в целях его ведения;

2) необходимо изменить сам подход к его построению и ведению. Поэтому потребовалось проведение исследования системы, описываемой кадастром;

3) предстоящий переход от Государственного земельного кадастра к Государственному кадастру объектов недвижимости не устраняет принципиальных недостатков, присущих кадастрам, ведущимся в настоящее время и, прежде всего, выявляет их неприспособленность для проведения работ по землеустройству и управлению как земельными ресурсами, а также и управлению территориальными образованиями;

4) создана модель окружающей человека среды, позволяющая определить облик кадастра и его цели. В модели впервые учтены положения теории государственного и муниципального управления и глобалистики;

5) на базе модели окружающей среды определены укрупненные информационные объекты кадастра и уточнены его цели. Проведен анализ связей между элементами окружения кадастра и разработана оптимизированная модель управления системой местного сообщества;

6) дополнена и уточнена система уравнений, описывающих поведение элементов системы;

7) сделан прогноз о поэтапном переходе от Государственного земельного кадастра (1 этап), через Государственный кадастр объектов недвижимости (2 этап), к Государственному комплексному ресурсному кадастру (3 этап);

8) определено место кадастра и его облик для Государственного кадастра объектов недвижимости и Государственного комплексного ресурсного кадастра на базе разработанных математической модели с использованием теории множеств и модели системы управления объектом;

9) определены структура и форматы базы данных ГКОН, с использованием реляционной модели и проведено ее сравнение с объектно-ориентированной моделью базы данных комплексного ресурсного кадастра.

Выпускная квалификационная работа содержит порядок выполнение кадастровых работ на землях лесного фонда Костромского района, кроме того приведены предложения по совершенствованию организации кадастровых работ земель лесного фонда:

Обеспечение осуществления государственной регистрации права собственности Россицской Федерации на лесные участки органами исполнительной власти России.

Повышение контроля за постановкой на государственный кадастровый учет лесных участков и осуществлением регистрации права собственности РФ на такие участки со стороны Департаментов лесного хозяйства Российской Федерации по Федеральным округам.

Инициирование решения земельных споров относительно выявленных в рамках кадастровых работ пересечений земель лесного фонда с земельными участками, поставленными на государственный кадастровый учет с иной категорией.

Установление координатного описания поворотных точек границ лесничеств с внесением в приказы Рослесхоза «Об определении количества лесничеств и лесопарков в субъектах Российской Федерации и установлении их границ».

Практическая значимость работы заключается в возможности улучшения и исправления ситуации государственного кадастра земель лесного фонда, а также последующего предоставления под различные виды пользования на территории Костромского района.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

2. Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. - М.: Колос, 2009.

3. Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб.- М.: ГУЗ, 2008..

4. Бурмакина Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений отношений и возможные пути их решения

5. Комментарии к Конституции Российской Федерации текст.: М:. Издательство БЭК, 1994. -458 с.

6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации, Официальный текст текст.: -М.: ИКЦ «Маркетинг», 2001. -80 с.

7. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» текст.: Библиотечка «Российская газета». Выпуск № 14. 2001 г.-М:. -128 с.

8. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О землеустройстве» текст.: Библиотечка «Российская газета». Выпуск № 14. 2001 г.-М:. -128 с.

9. Печенев, А.В. Основы городского землеустройства и реформирования земельных отношений текст.: Изд.2-е. под редакцией В.А. Прорвича. учебное пособие. -М.: МИИГАИК, 2003. -398 с. Печенев А.В., Пичуков В.К., Прорвич В.А.

10. Мишустин, В.М. Кадастр объектов недвижимости: основа эффективного использования национального богатства России текст.: Материалы конференции «Российский кадастр: новое видение», отель «Рэдиссон САС Славянская» 18.05.2004 -М.

11. Гальченко, С.А. Земельный кадастр текст.: Землеустройство и земельный кадастр. Сборник научных статей, посвященных 225-летию Государственного университета по землеустройству./Сост. Волков С.Н., Варламов А.А. -М:.ГУЗ. 2004. -482с.

12. Комов, Н.В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне текст.: Нижний Новгород: Издательство Волго-Вятской академии государственной службы, 2000. -246 с. Комов, Н.В., Аратский Д.Б.

13. Комов, Н.В. Управление земельными ресурсами России текст.: М.: Русслит, 1995 .-300с.
14. Инструкция по межеванию земель текст.: утверждена Роскомземом 08.04.1996 г.
15. Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет текст.: Росземкадастр Приказ № П/327 от 02.10.2002 г
16. Варламов, А.А. Информационное обеспечение земельного кадастра текст.: Учеб. пособие / ГУЗ. -М., 1999. -87с. Варламов, А.А., Гальченко С.А., Тезиков В.В., Телицкий М.Г.,
17. Волков, С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства текст.: Т.l. -М.: Колос, 2001.-496 с. (учебники и учебные пособия для студентов высш. учеб. заведений).
18. Неумывакин, Ю.К. Геодезическое обеспечение землеустроительных и кадастровых работ текст.: Справ, пособие .- М.: Картгеоцентр-Геоиздат, 1996. -344с. :ил. Неумывакин Ю.К., Перский М.И.
19. Варламов, А.А. Земельный кадастр текст.: В 6 т. Т.1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. —М.: КолосС, 2003. 383 е.: ил. (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).
20. Проект федерального закона «О формировании, государственном кадастровом учете и государственной кадастровой оценке недвижимого имущества» текст.: Кадастр недвижимости №1(1) ноябрь 2005
21. Интернет ресурсы: http://works.doklad.ru; http://garant.ru

ПОСЛЕДНЯЯ СТРАНИЦА ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Выпускная квалификационная работа выполнена мною самостоятельно под руководством научного руководителя. На все использованные в работе материалы из неопубликованных и опубликованных документальных и аналитических источников даны ссылки.

Смирнов Александр Дмитриевич _____
(Ф.И.О.) (подпись)

«____» _____2016г.

Я, *Смирнов Александр Дмитриевич*. даю *согласие (оставить нужное)* разместить в открытом доступе в электронно-библиотечной системе Академии МУБиНТ выполненную мною выпускную квалификационную работу по теме «Выполнение кадастровых работ на территориях и землях лесного фонда Костромского района».

Смирнов Александр Дмитриевич _____
(Ф.И.О.) (подпись)

«___» _____2016г.