

ТЕМА 3. ОСНОВЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОГО ПРОЦЕССА

Чтобы наиболее правильно определить объем землеустроительных работ необходимо учитывать природные и экономические условия землеустраиваемого объекта. В этих целях территория распределяется по поясам трудности работ.

Под поясом (категорией) трудности понимаются природные и другие условия, в которых исполняются землеустроительные работы. Установление наиболее рациональных организационных форм и методов выполнения землеустроительных работ при их планировании тесно связано с осуществлением всего производственного процесса в землеустройстве. Это вызывает необходимость тщательного изучения содержания производственного процесса землеустройства, правильного его распределения на отдельные части и последовательность их выполнения.

Производственный процесс в землеустройстве обычно складывается из ряда последовательно выполняемых отдельных частей (стадий) каждого вида землеустройства. Стадии являются производственной необходимостью, позволяющей не только установить последовательность в работе, но и правильно организовать распределение работ между специалистами разной квалификации, улучшить контроль и учет работ.

Все землеустроительные работы отличаются друг от друга различным подходом к решению задач, организацией и составом операций, применяемой технологией. Однако при их выполнении технологический процесс можно разделить на три составные части:

- 1) проектирование;
- 2) производственный процесс;
- 3) сдача материалов.

Проектирование работ начинается только после того, как между предприятием и заказчиком подписан договор, т. е. имеется техническое задание на производство работ, включающее:

- целевое назначение;
- наименование объекта и его границы;
- общую характеристику объекта;
- основные технические характеристики и технические требования;
- виды работ, подлежащие выполнению;
- сроки начала и окончания работ.

Производственный процесс – это совокупность отдельных операций, направленных на изготовление продукции. Операция – это часть производственного процесса, выполняемая на одном рабочем месте, одним или несколькими работниками над одним и тем же предметом труда. Для производственного процесса необходимо наличие и взаимосвязь трех компонентов:

- труд, т. е. целенаправленная деятельность человека;
- средства труда, с помощью которых человек осуществляет процесс производства (оборудование, приборы и т. д.);

– предметы труда, т. е. на что мы воздействуем.

Сдача материалов – это один из важнейших этапов выполнения работ, на нем составляются сводные ведомости, каталоги, технические или научно-технические отчеты для сдачи материалов заказчику.

Землеустроительные действия осуществляются в строгом соответствии с установленными земельным законодательством нормами и правилами. Определенный правообразующий акт, законодательно закрепленный порядок производства землеустроительного дела (работы), т. е. состав, очередность и их последовательность, называется *землеустроительным процессом*. По нормам земельного законодательства, а также в соответствии со сложившейся практикой, землеустроительный процесс состоит из следующих основных взаимосвязанных и последовательных стадий (этапов):

- возбуждение ходатайства о проведении землеустроительных действий;
- подготовка землеустроительной документации (подготовительные работы к составлению проекта землеустройства, составление проекта землеустройства, предъявление его участникам землеустройства, согласование и экспертиза);
- утверждение проектной документации и приведение ее в исполнение (установление на местности пограничных межевых знаков, перенесение основных проектных решений в натуру (на местность) и т. д.);
- оформление землеустроительного дела и выдача участникам землеустройства землеустроительной документации;
- осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

Этап (стадия) – это законченная часть какого-то вида работ, которая состоит из совокупности взаимосвязанных по содержанию и в организационно-техническом отношении элементов. Для удобства фиксации землеустроительных работ устанавливается более детальное деление этапов на элементы, но финансируют законченные работы по завершенным этапам. Между этапами и элементами работ устанавливают процентное соотношение, позволяющее объективно оценивать выполнение землеустроительных работ.

Подготовительные работы как стадия землеустроительного процесса – это изучение условий и подготовка соответствующей информации и материалов для составления проекта. Они включают следующие операции:

- 1) сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;
- 2) определение местоположения границ объектов землеустройства;
- 3) определение площади объектов землеустройства;
- 4) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Составление землеустроительного проекта, т. е. совокупности документов (расчетов, чертежей и др.) по созданию новых форм организации территорий, их экономическому, экологическому, техническому и юридическому обоснованию, обеспечивающих организацию рационального использования и охраны земель, с учетом особенностей землеустроительного объекта, – по своему содержанию и значению основная стадия землеустроительного процесса. Проект землеустройства состоит из двух частей:

– *графической части* (проектный план, рабочие чертежи перенесения проекта в натуру, карты, схемы, графики, рисунки, диаграммы, учитывающие фактическое состояние территории объекта и используемые при проектировании, почвенные, геоботанические, земельно-оценочные, агроэкологические и другие карты); на проектном плане отображаются все проектные решения по организации территории (границы, площади, виды угодий, мероприятия по трансформации, освоению и улучшению земли, севообороты и др.);

– *текстовой части*, куда входят задание на проектирование, расчетно-пояснительная записка, материалы технико-экономического обоснования проекта, ведомости площадей угодий, сметно-финансовые расчеты, материалы экспертизы, согласование и утверждения проекта.

Графическая и текстовая части проекта в совокупности образуют проектно-сметную документацию (проектную землеустроительную документацию).

Стадия утверждения проекта завершается принятием государственными органами решения (постановления) об утверждении проекта, которое является правовым основанием для выполнения последующих стадий землеустроительного процесса и, в частности, перенесения проекта на местность.

Утвержденный проект землеустройства *переносится в натуру* с закреплением на местности межевыми знаками установленного образца. Перенесение проекта в натуру производится при участии представителей собственников, землепользователей, арендаторов, которым перенесенные и закрепленные на местности границы показываются и сдаются в натуру. Выполненная работа оформляется актом установленного образца с приложением рабочего чертежа перенесенных границ.

На основании утвержденных и перенесенных в натуру проектов землеустройства собственникам, землепользователям и землевладельцам *выдаются государственные акты (свидетельства)* на право собственности, право пользования и право владения землей или вносятся изменения в ранее выданные акты. Выдается также проектная документация и другие материалы.

Завершающий этап заключается в *авторском надзоре* за выполнением проекта, он включает проверку полноты и качества осуществляемых мероприятий, дополнительные расчеты и уточнения проектных решений, если это необходимо, оказание методической и технической помощи землевладельцам, выявление и устранение недостатков проекта. Этап считается завершенным, когда проект полностью осуществлен, выполнено специальное задание на авторский надзор, внесены все необходимые изменения в графическую и расчетную части проекта, оформлен журнал авторского надзора.

Один экземпляр материалов *землеустроительного дела* обязательно хранят в архиве землеустроительного предприятия. Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся определенного объекта материалы (заявления, протоколы, справки, акты, данные экспертизы, накладные и др.).

Землеустроительный процесс предполагает также формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Также землеустроительные работы проводятся при:

- изменение границ объектов землеустройства;
- выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, солям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, солей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Данные виды работ выполняются исключительно с целью создания планов и топографических карт. Их выполнение осуществляется в три этапа:

1. *Подготовительный этап* – подготовка договорной документации и получение технического задания, сбор и анализ материалов, получение разрешений на производство работ и в соответствии с требованиями заказчика, подготовка программы работ.

2. *Полевой этап* – топографическая съемка наземных и подземных сооружений, рекогносцировочные обследования территории, предварительная обработка полученных материалов и создание опорных геодезических сетей, съемочных геодезических сетей и геодезических сетей специального назначения.

3. *Камеральный этап* – обработка данных с оценкой полученных результатов и составление топографических планов. Согласование коммуникаций, нанесенных на планы (магистральные трубопроводы, линии связи и электропередач), с организациями, у которых данные объекты находятся в ведении, при необходимости внесение изменений в топографические планы. По результатам работ осуществляется составление и передача отчета заказчику оригиналов инженерно-топографических планов в цифровом и графическом виде.

Землеустроительные действия – это законодательно определенные виды землеустроительных работ, которые выполняются в целях реализации земельной политики государства и отражаются в соответствующей землеустроительной документацией. Выделяют следующие землеустроительные действия:

1) изучение состояния земель (почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания; оценка качества земель; инвентаризация земель);

2) планирование и организация рационального использования земель и их охраны (разработка предложений о рациональном использовании земель и их охране; природно-сельскохозяйственное районирование земель);

3) описание местоположения границ объектов землеустройства;

4) внутрихозяйственное землеустройство;

5) межхозяйственное (территориальное) землеустройство.

Землеустройство (межхозяйственное и внутрихозяйственное) представляет собой динамичный социально-экономический процесс, *объектом* которого является территория, а *предметом изучения* – закономерности ее организации.

Под *землеустроительной документацией* понимаются документы (схемы, карты (планы), тематические карты и атласы, проекты, различные материалы обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель, технико-экономические расчеты и др.), составленные по результатам различных землеустроительных действий (мероприятий) и обеспечивающие организацию рационального использования и охраны земель на территории страны и ее регионов, муниципалитетов и других административно-территориальных образований, конкретных землевладельцев, землепользований и земельных участков.

В целях повышения качества землеустроительной документации, усиления ответственности ее разработчиков и более эффективного использования государственных средств, выделяемых на землеустроительные работы, заказы на их выполнение распространяются на конкурсной основе (аукционы, торги, конкурсы).

Взаимоотношения между заказчиком и разработчиком землеустроительной документации регулируются в соответствии с законодательством Республики Беларусь и *договором (контрактом)* на выполнение проектно-изыскательских работ по землеустройству, кадастру и мониторингу земель.

Договор имеет следующие пункты:

1. Предмет договора.

2. Стоимость работ и порядок расчетов.

3. Ответственность сторон.

4. Сроки исполнения.

5. Обязанности заказчика.

6. Дополнительные условия.

Обязательное приложение к договору – передаваемое заказчиком разработчику задание на проектирование, а также исходные данные для составления технической документации.