

## ПЛАНИРОВАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ PLANNING AND ORGANIZATION OF LAND INVENTORY

**А. В. Куликовская**, студент

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

В статье приведены цели, задачи, основные этапы инвентаризации земельных участков, последовательность ее проведения, а также результаты проведения данного комплекса мероприятий, земельный фонд.

**Ключевые слова:** Инвентаризация, использование земель, границы земельных участков.

### **Summary**

The article describes the goals, objectives, main stages of the inventory of land plots, the sequence of its implementation, as well as the results of this set of measures.

**Keywords:** Inventory, land use, boundaries of land plots.

Инвентаризацией земель является комплекс мероприятий, направленный на получение и уточнение информации о земельных ресурсах. Данный комплекс необходим для выявления нарушений, связанных с использованием земель (контроль вида разрешенного использования, целевого назначения; соблюдение рациональности использования земельных ресурсов; а также соблюдение установленных границ объекта) [1].

Инвентаризационная процедура необходима при составлении документации, устанавливающей права на земельный участок, также для внесения изменений в уже существующую документацию и изменение кадастровых данных [4].

Результатами проведения инвентаризации служат полученные данные об использовании земельных участков, их форм собственности. Эти данные включают в себя такие показатели, как:

- площадь участка, его состав и границы (положение и состояние);
- форма собственности участка;
- целевое и разрешенное использование.

Исходя из точности показателей, инвентаризация подразделяется на полную и частичную.

В первый тип инвентаризации (полная) входит проверка и детализация всех данных, связанных с земельной собственностью, от функциональности, до кадастровой и рыночной стоимости.

Частичная инвентаризация представляет собой ограниченную проверку, направленную на конкретные показатели, необходимые заказчику [2].

Сроки выполнения и объем инвентаризации напрямую зависят от ее вида, сведений и показателей.

Основной целью процесса инвентаризации земель можно выделить получение актуальной, на момент проведения мероприятия, информации о земельном участке с построенными на нем

зданиями и сооружениями. А также проведение государственного контроля над соблюдением законодательств разных направлений: земельного, налогового и градостроительного.

К задачам при инвентаризации можно отнести определение незарегистрированных объектов недвижимости, уточнение и установление границ объекта, выявление самовольно занятых территорий, с незаконным возведением строений, используемых не по назначению или неиспользуемых владений, для введения их в хозяйственный оборот, согласно законам Российской Федерации.

Обязательными условиями для проведения инвентаризации земель являются:

- Изменение правообладателя территории.
- Оформление прав на владение участком.
- Установление несоответствий между документальными данными и границами надела в натуре.
- Объединение или присоединение части территории земельного участка [3].

Получение и уточнение информации о земельных наделах проводятся в три этапа:

Подготовительный этап представляет собой сбор данных о земельном участке, на котором необходимо провести инвентаризацию, данных о его собственниках. Изучается содержание правоустанавливающей документации. Здесь же анализируется состояние кадастрового плана, составляется технический проект инвентари.

Полевые работы подразумевают геодезические измерения, осуществление которых проводится специалистами. На данном этапе проводятся картографические измерения по уточнению границ участка и его местоположения.

В камеральные работы входит обработка полученной информации на предыдущих этапах, а также составление отчетной документации. На данном этапе комиссия проверяет результаты полевой документации. На ее основе составляется кадастровый план. При его разработке определяется масштаб, необходимый для соблюдения условий точности и полноты отображения данных. Затем, составляется чертеж инвентаризации, и заполняются кадастровые ведомости. Только после этого осуществляется оформление технической отчетной документации и заполнение базы данных [2].

Рабочая группа, что проводит мероприятия по инвентаризации, составлена при комиссии по урегулированию отношений, связанных с инвентаризацией и оценкой объектов недвижимости при органах местного самоуправления, методом выезда на объект с проведением полевых работ. Эта группа:

- определяет многофункциональную принадлежность объекта недвижимого имущества либо его части, соответствие его функциональному назначению, режиму использования, установленному градостроительной документацией, правилам и требованиям, адреса и местонахождения;

- принимает меры к выявлению владельцев или пользователей объектов недвижимого имущества;

- определяет площадь, которую занимает объект, и его цену, в том числе для целей налогообложения;

- устанавливает обременения (в том числе сервитуты);

- формирует дело и представляет его в комиссию по разрешению отношений, которые связаны с инвентаризацией и оценкой объектов недвижимости при местных административных органах [3].

Техническое задание, нужное в целях выполнения инвентаризационных мероприятий, составляется на основании данных, приобретенных на первом этапе. В нем отражены цели, основания и причины инвентаризационной проверки, с выделением нормативной базы. В нем указывается лицо, непосредственно которому принадлежат полномочия по контролю и координации действий комиссии.

Если проверка на данном объекте проводится не первый раз, то в задании необходимо указать на результаты предыдущих инвентаризационных данных. Документом определяется объем предстоящих работ, их полный список, приводится система координат, обозначаются дополнительные условия проверки, ее осуществления. В конце обязательно прописывается временной интервал, в течение которого проверка должна начаться и закончиться, сроки подготовки отчетной документации [2].

По итогу инвентаризационного обследования составляется акт, который подписывают все лица, причастные к данному мероприятию: исполнители работ, собственники либо пользователи объекта недвижимого имущества или их уполномоченные представители.

К вышеуказанному акту о проведении инвентаризации прилагается чертеж, со всей собранной информацией о земельном участке: размерами, площадями, обременениями, границами. Данный чертеж также подписывается исполнителями и руководителем рабочей группы, и собственники или пользователи объекта.

Подписи исполнителей работ и правообладателей необходимо заверить печатями [3].

Комиссии по урегулированию отношений, которые связаны с инвентаризацией и оценкой объектов недвижимости при местных административных органах составляют проект распоряжения по итогам процесса инвентаризации (закреплении или изъятии земельного участка) и вносят его на утверждение главы местного самоуправления.

Результатом инвентаризации земельных участков служит присвоение кадастровых номеров инвентаризируемых объектов. После чего данные передаются в надлежащие налоговые инспекции для целей налогообложения [4].

### **Библиографический список**

1. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О землеустройстве» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32132](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132).
2. Как проходит инвентаризация земельных участков [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://assistentus.ru/vedenie-biznesa/inventarizaciya-zemelnyh-uchastkov/>.
3. Постановление администрации Нижегородской области №66 «О порядке проведения инвентаризации земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости» от 18 марта 1998 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document.ru>.
4. Горбунова Ю. В., Сафонов А. Я. Инвентаризация и мониторинг земель населенных пунктов. Красноярск, 2018. 210 с.