

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

**«Ульяновский государственный аграрный университет
имени П.А. Столыпина»**

Факультет агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**Утверждаю: зав. кафедрой Подсевалов М.И.
Фамилия И.О.**



(подпись)

28 марта 2022 г.

(дата)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

**на тему: Проведение кадастровых работ по установлению границ населенных
пунктов Новоспасского района Ульяновской области**

Выполнил: студент

Руководитель: канд. с.-х. наук, доцент

Нормоконтролер: канд. с.-х. наук, доцент



Д.В. Елистратова



Н.В. Хвостов



С.Е. Ерофеев

Ульяновск – 2022

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Факультет агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

Направление «Землеустройство и кадастры»

Профиль «Земельный кадастр»

Утверждаю

Зав. кафедрой

Подсевалов М.И. Подс

«21» апреля 2021 г.

ЗАДАНИЕ
ПО ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
СТУДЕНТА
Елистратовой Дарьи Валентиновны
(Ф.И.О.)

1. Тема работы Проведение кадастровых работ по установлению границ населенных пунктов Новоспасского района Ульяновской области

Утверждена приказом университета

от «09» апреля 2022 г. № 257/с

2. Сроки сдачи студентом законченной работы «12» октября 2022 г.

3. Исходные данные к работе Выписки из ЕГРН, кадастровые планы территории, Генеральные планы и ПЗЗ МО «Фабричновыселковское сельское поселение», МО «Коптевское сельское поселение», МО «Красносельское сельское поселение» Новоспасского района Ульяновской области

4. Перечень вопросов, подлежащих разработке

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

2 ХАРАКТЕРИСТИКА МО «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН»

3 КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

5. Перечень графического материала (с указанием обязательных чертежей)

Приложение А – Схема устанавливаемых границ населенного пункта деревни Лобановка Новоспасского района;

Приложение Б – Схема устанавливаемых границ населенного пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района

6. Консультанты по работе (с указанием относящихся к ним разделов)

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Задание принял
Экономическая часть	Тимашов А.А.	12.02.2022 г.	10.09.2022 г.

7. Дата выдачи задания «21» апреля 2021 г.

Руководитель _____ /Н.В. Хвостов /
(подпись)

Задание принял к исполнению _____ /Д.В. Елистратова /
(подпись)

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование этапов выпускной квалификационной работы (проекта)	Срок выполнения работы	Примечание
1.	Составление задания и календарного плана выполнения ВКР	21.04.2021	выполнено
2.	Изучение специальной литературы по теме ВКР	04.2021-08.2021	выполнено
3.	Написание введения и I главы (в первой редакции)	09.2021-10.2021	выполнено
4.	Написание II главы (в первой редакции)	11.2021-12.2021	выполнено
5.	Отчет (1-ая проверка)	15.12.2021	выполнено
6.	Написание III главы (в первой редакции)	01.2022-02.2022	выполнено
7.	Написание IV главы (в первой редакции)	03.2022-04.2022	выполнено
8.	Написание I и II глав (во второй редакции)	05.2022	выполнено
9.	Написание III и IV глав (во второй редакции)	06.2022-08.2022	выполнено
10.	Отчет (вторая проверка)	09.2022	выполнено
11.	Завершение написания ВКР	10.2022	выполнено
12.	Изготовление иллюстрированного материала	10.2022	выполнено
13.	Сдача ВКР на кафедру	12.10.2022	выполнено
14.	Защита ВКР	18.10.2022-20.10.2022	выполнено

Студент _____ / Д.В. Елистратова/
(подпись)

Руководитель _____ /Н.В. Хвостов/
(подпись)

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	8
1.1 Проведение землеустроительных работ на землях населённых пунктов	8
1.2 Проблемы и пути их решения при установлении границ населенных пунктов	13
1.3 Практические аспекты кадастровых работ при установлении границ населенных пунктов	18
2 ХАРАКТЕРИСТИКА МО «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН»	24
2.1 Физико-географическая характеристика района	24
2.2 Социально-экономическая характеристика района	28
3 КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НОВОСПАССКОГО РАЙОНА	31
3.1 Анализ сложившейся ситуации по установлению границ населенных пунктов	31
3.2 Кадастровые работы по определению границ населенных пунктов Новоспасского района	34
3.3 Проблемы, возникающие при выполнении кадастровых работ	47
4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	67

ВВЕДЕНИЕ

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информации о границах населенных пунктов имеет важное значение, так как позволяет предотвратить земельные споры, нарушения в сфере земельных отношений, а также возникновение ошибок при предоставлении земельных участков. [29]

Согласно статье 84 Земельного кодекса Российской Федерации «Установление границ населенных пунктов – это утверждение генерального плана городского округа, поселения, в котором отображены границы. Полномочиями по утверждению генпланов наделены органы местного самоуправления». [2]

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия, который установлен Федеральным законом № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ). Документы направляются в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 г. № 1532. Эта функция возложена на органы местного самоуправления, которые приняли решение об установлении или изменении границ населенных пунктов. [4, 8]

Документы предоставляются в течение 6 месяцев с даты принятия решения в электронном виде в формате XML и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа. К ним нужно обязательно приложить карту (план) объекта землеустройства, которая подготавливается в соответствии с требованиями Постановления № 621. Карта (план) включается в состав землеустроительного дела по установлению границ населенного пункта, которое подлежит передаче в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Информация о регистрационном номере и дате передачи в государственный фонд данных приводится в карте (плане) и является обязательной при внесении в ЕГРН сведений о границах населенного пункта (п. 31 Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 г. № 1532). Сведения о границах

населенных пунктов вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты поступления документов. [7, 8]

С 11 августа 2017 года изменились условия, при которых сведения о границах населенных пунктов могут быть внесены в ЕГРН. Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ, расширен список оснований, при которых органом регистрации прав направляется уведомление о невозможности внесения сведений в ЕГРН. Теперь при выявлении пересечения границ населенного пункта, в отношении которого поступили документы для внесения в ЕГРН, с границами земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны, органу власти будет направлено уведомление о невозможности внесения сведений. Однако это правило действует не всегда. Исключением является случай, когда границы населенного пункта могут быть изменены путем корректировки по границам земельного участка, которые установлены и содержатся в ЕГРН. Изменения вносятся только при условии, что 75 и более процентов площади земельного участка находится в границах населенного пункта. Если граница населенного пункта является смежной с границей лесничества или лесопарка, то указанные границы изменяются одновременно. Информация об этом вносится в течение 5 рабочих дней со дня выявления пересечения. После внесения изменений орган регистрации прав уведомляет об этом орган власти, который направил документы. [5]

Так на территории Российской Федерации многие населенные пункты не имеют четко установленных и описанных границ. Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2015 г. № 2444-р до 2030 го. необходимо внести в ЕГРН «все недостающие сведения о границах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов в форме координатного описания». При этом отсутствуют достаточные теоретические и методологические принципы, необходимые методы установления границ населенных пунктов. [11]

Тем самым объектом моего исследования стали границы населенных пунктов на территории МО «Новоспасский район» Ульяновской области.

Целью выпускной квалификационной работы является проведение кадастровых работ по установлению границ населенных пунктов Новоспасского района Ульяновской области.

Из выше поставленной цели были сформированы следующие задачи:

1. Рассмотреть теоретические основы выполнения кадастровых работ по установлению границ населенных пунктов;
2. Охарактеризовать МО «Новоспасский район»;
3. Провести кадастровые работы по установлению границ населенных пунктов;
4. Дать экономическое обоснование кадастровым работам.

Представленный графический материал в выпускной работе выполнен в программном обеспечении AutoCAD.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1.1 Проведение землеустроительных работ на землях населённых пунктов

Проведение землеустроительных работ регулируется следующими нормативными правовыми актами: Земельным кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»; постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 г. № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» (далее – Постановление № 621); постановлением Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 г. № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»; приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» (далее – Приказ № 267). [3, 7, 9, 12]

В соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни. [3]

Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в федераль-

ный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 г. № 1532. [4, 8]

Землеустроительные работы проводятся по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Что касается объектов землеустройства, то к ним относятся территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон.

Так как населенные пункты являются объектом землеустройства, то далее описана общая инструкция проведения межевания для данных объектов, а также в каких случаях она может проводиться. [8]

Согласно Методическим рекомендациям по проведению межевания объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г. «Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

1) как технический этап реализации утвержденных проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства (далее – установление на местности проектных границ объекта землеустройства);

2) как мероприятие по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путем согласования границ на местности (далее – упорядочение на

местности границ объекта землеустройства);

3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (далее – восстановление на местности границ объекта землеустройства).

Межевание объектов землеустройства проводится в соответствии с заданием на выполнение работ. Задание подготавливается заказчиком или по его поручению подрядчиком на основе проекта территориального землеустройства или сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), предоставляемых в виде выписок в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории). Задание утверждается заказчиком». [14]

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- 1) подготовительные работы;
- 2) составление технического проекта;
- 3) уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 4) определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- 5) определение координат межевых знаков;
- 6) определение площади объекта землеустройства;
- 7) составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;
- 8) формирование землеустроительного дела;
- 9) утверждение землеустроительного дела в установленном порядке.

При восстановлении на местности границ объекта землеустройства из состава работ исключаются:

- 1) согласование границ объекта землеустройства на местности;
- 2) определение координат межевых знаков;
- 3) определение площади объекта землеустройства;

4) составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства.

Материалы межевания и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) формируются в землеустроительное дело в количестве не менее двух экземпляров.

Землеустроительные работы проводятся в обязательном порядке в случаях:

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

Основаниями проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;
- договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения. [3]

Сведения о границах муниципальных образований и границах между субъектами РФ, являющихся объектами землеустройства, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия, установленном статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [4]

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Прави-

тельства РФ от 01.06.2009 г. № 457, Росреестр:

- осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- организует проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти. [10]

Таким образом, в результате проведения комплекса землеустроительных работ подготавливается карта (план) объекта землеустройства, форма и требования к составлению, которой утверждены Постановлением № 621. Материалы, полученные в результате выполнения землеустроительных работ, комплектуются в землеустроительное дело, согласно Приказу № 267. Следовательно, основным документом землеустроительного дела является карта (план) объекта землеустройства, представляющая собой документ, отображающий в графической и текстовой формах местоположение, размер и границы объекта.

Также выпускной квалификационной работе мы рассмотрели правовую базу в Белоруссии. Рассматривая правовую базу Белоруссии, то тут можно сказать следующее: в Белоруссии имеется Постановление государственного комитета по имуществу Республики Беларусь «Об изменении постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» от 22 марта 2018 г. № 7. В данном документе прописаны работы по изменению границ, в частности гл. 3 Постановления трактует «Работы по изменению границ земельных участков выполняются в целях дальнейшей государственной регистрации изменения этих земельных участков на основании изменения их границ.

Изменение границ возможно в отношении зарегистрированных в регистре недвижимости земельных участков с фиксированными границами, а также земельных участков, в отношении которых настоящей Инструкцией допускается установление нефиксированных границ.

Изменение границ земельных участков предусматривает:

- разработку проекта изменения границ земельных участков (далее, если не предусмотрено иное, – проект изменения границ), за исключением случаев

наличия утвержденной градостроительной документации, откорректированной с учетом изменения границ земельных участков;

- установление границ земельных участков;
- государственную регистрацию изменения земельных участков на основании изменения их границ.

Работы по изменению границ земельных участков осуществляются при наличии согласия всех заинтересованных лиц.

Проект изменения границ исполнителем работ согласовывается с землепользователями земельных участков, чьи интересы затрагиваются при изменении границ земельных участков.

На основании согласованного проекта изменения границ земельных участков исполнитель работ осуществляет установление границ земельных участков (с учетом их изменения) в соответствии с требованиями главы 4 (в случае установления фиксированных границ) либо главы 6 (в случае установления нефиксированных границ) настоящей Инструкции». [35]

1.2 Проблемы и пути их решения при установлении границ населенных пунктов

Территории сельских поселений являются динамичными образованиями. Поэтому работы по установлению и изменению их черты проводят по мере необходимости, и они имеют свои особенности. Обычно это делают в случаях: неясности или отсутствии закрепленных границ поселения; изменения генерального плана или проекта планировки и застройки поселения; предоставления дополнительной земельной площади для развития поселения или нужд сельской администрации. [30]

При расширении территории существующего сельского поселения в его черту могут дополнительно включаться прилегающие к нему земли, площади которых вычисляют исходя из потребности в новом строительстве, роста поголовья скота, развития личного подсобного хозяйства граждан, огородничества и т. д. Допускается также передача в ведение сельской администрации земельных

участков, расположенных за чертой сельского поселения на доступном расстоянии от него, для использования гражданами под огородничество, сенокос и выпас скота. [29]

Граница населенного пункта устанавливается согласно с документами территориального планирования, градостроительной документацией, а также проектами землеустройства, расчётами по обоснованию резервных площадей с использованием материалов вычисления площадей земельных угодий, инвентаризации земель, проектно-технической и учётной документацией по населённому пункту.

Установление границ сельских населенных пунктов осуществляется в целях обоснования размеров территории населенных пунктов и закрепления границ на местности. Определение границ населенных пунктов и их координат либо же создание иного описания местоположения выполняются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. [27]

Стоит отметить, что при установлении границ населенных пунктов могут возникать проблемы.

Так, например, можно выделить следующие проблемы:

1 – пересечение границ населенных пунктов с границами земельных участков и границами кадастровых кварталов. Часто оказывается, что граница населенного пункта, согласно сведениям ЕГРН, пересекает границы других объектов недвижимости, поставленных ранее на кадастровый учет, что противоречит п. 2 ст. 83 ЗК РФ. В своей диссертации Горбунова А.А. наглядно привела примеры случаев возникновения проблем прохождения границы населённого пункта и их пути разрешения в виде рисунка (Рисунок 1).

На приведенной схеме показаны наиболее часто встречающиеся случаи прохождения границ населенных пунктов относительно «приграничных земельных участков» и пути разрешения данных случаев, согласно действующему земельному законодательству. [21]

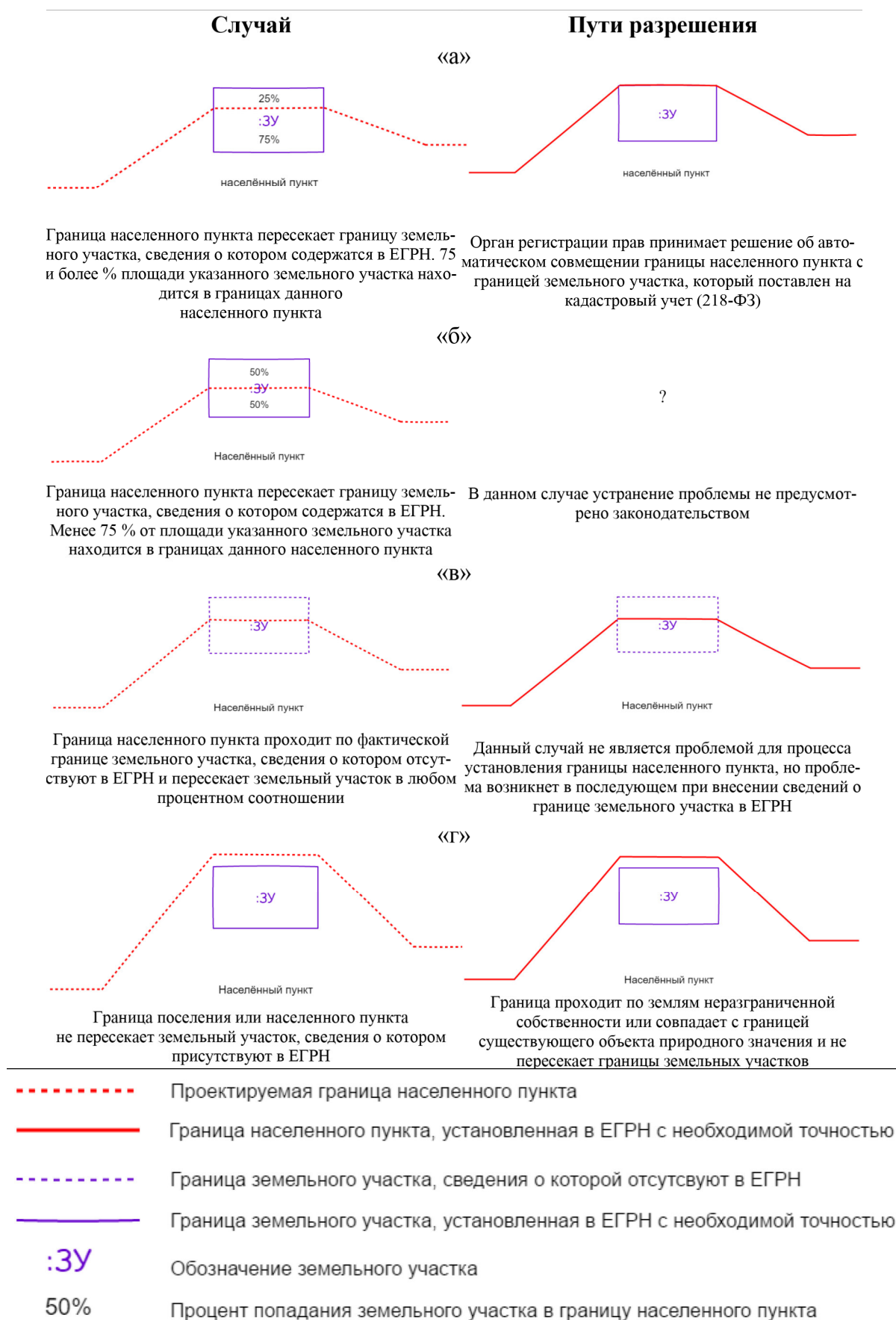


Рисунок 1 – Случаи прохождения границы населённого пункта относительно границы земельного участка и их разрешение

В соответствии с представленной классификацией случаев пересечения введем понятие – «критерий пересекаемости границ» – пространственное отношение между границами населенного пункта и земельного участка.

Согласно этому критерию определены 4 случая «пересекаемости границ»:

- 1) пересекаются допустимо (случай «а»);
- 2) пересекаются не допустимо (случай «б»);
- 3) возможно пересекаются (случай «в»);
- 4) не пересекаются (случай «г»).

Вторая проблема необоснованное включение участков земель сельскохозяйственного назначения, земель государственного лесного фонда, особо охраняемых природных территорий и земель других категорий в границы населенного пункта. [20]

Местные власти, опираясь на п. 2 ст. 83 ЗК РФ и Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ, включают земельные участки других категорий в границы населенных пунктов и таким образом расширяют территории последних. А затем эти земли передают (сдают в аренду, продают) застройщикам с целью строительства различных коммерческих объектов, в том числе и жилых комплексов. При этом существенного обоснования такого действия не приводится. Обоснованием служат примерно такие доводы: эти сельскохозяйственные угодья не продуктивны, загрязнены и не могут использоваться в сельскохозяйственном производстве. Поэтому их нужно включить в границы населённого пункта и использовать для целей градостроительного освоения (эта проблема более подробно уже рассмотрена выше). Обоснование каких-либо мероприятий должно быть отражено в проектном документе. [2, 6]

Третья проблема – «долгосрочность» выполнения работ. Работы по установлению границ населенных пунктов занимают длительный период ввиду необходимых согласований, «протяженности и изломанности» объекта. Это подтверждают сведения Росреестра о количестве внесенных сведений о границах в ЕГРН и планы правительства по срокам внесения сведений.

Анализ практического опыта землеустроительных работ по описанию границ и регулирующих этот процесс нормативных и подзаконных актов показывает, что эти работы включали следующие этапы:

- 1) подготовительный, включающий, в том числе, проведение торгов и заключение договора (1 месяц);
- 2) формирование карты (плана) границ муниципальных образований (от 30 дней до 2 месяцев);
- 3) согласование (в случае отсутствия разногласия по местоположению границ между сопредельными населенными пунктами или поселениями, собственниками земельных участков, согласование можно выполнить в срок от 15 дней до 1 месяца);
- 4) комплектование землеустроительного дела (от 15 дней до 1 месяца). [22]

Получается, что на проведение землеустроительных работ по установлению границ населённого пункта уходит до 5 месяцев. Затем орган местного самоуправления предоставляет землеустроительное дело, включая карту (план) границ, по каналу информационного взаимодействия в соответствующий орган для внесения сведений о границах в ЕГРН. На это потребуется ещё 2,5 месяца, итого до 8 месяцев.

За такой период времени может поменяться законодательство, измениться согласующие стороны (например, сменится глава поселения), в ЕГРН появятся новые «приграничные участки» и новые пересечения границ населенных пунктов с границами земельных участков. Поэтому следует устанавливать границы населенных пунктов в составе документов территориального планирования муниципальных образований на этапе их разработки и вносить необходимые сведения в ЕГРН сразу после утверждения таких документов. [23]

Четвертая проблема – недостаточность финансирования. Законодательство Российской Федерации не указывает на обязательный источник финансирования этих работ. Поэтому финансирование установления границы населенного пункта осуществляется чаще всего из местного бюджета. Даже в таком «не бедном» субъекте Российской Федерации, как Московская область, не хватает

местных бюджетов для проведения этих работ. Поэтому органы местного самоуправления в других регионах не спешат инициировать выполнение таких работ и финансировать их выполнение.

Пятая проблема – низкое качество работ подрядных организаций, выполняющих работы. Работы по установлению и описанию границ требуют для своего выполнения опытных специалистов.

Шестая проблема – ошибки в сведениях ЕГРН. В целях правильного и быстрого внесения сведений о границах населенных пунктов в ЕГРН, при проведении работ необходимо располагать актуальными и достоверными сведениями ЕГРН. Границы населенных пунктов проводятся уже по существующим границам «приграничных участков», если они определены с требуемой точностью. Но допущенные технические или реестровые ошибки ЕГРН в отношении «приграничных» участков часто влекут за собой ошибки в определении границы.

Седьмая проблема – несоответствие градостроительных документов, документов территориального планирования муниципальных образований, граничащих друг с другом. Исходя из практики, существуют противоречия в уже утверждённых документах. Эта ситуация часто также отражается на приграничных земельных участках.

Таким образом, проблемы, возникающие в процессе упорядочения, описания и установления границ административно-территориальных образований волнуют правительство и учёных уже не первый год.

В этой связи приняты ряд законодательных актов, например, упомянутое выше, Распоряжение Правительства Российской Федерации, согласно которому до 2030 года в ЕГРН необходимо внести именно координатное описание всех границ субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населенных пунктов. [32]

1.3 Практические аспекты кадастровых работ при установлении границ населенных пунктов

Анализируя практику кадастровой деятельности, следует констатировать

тот факт, что в настоящий момент редкий населенный пункт обладает четко установленными и описанными границами. Однозначно, данный факт создаёт немалые неудобства органам местного самоуправления в части решении вопросов предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, размещения объектов капитального строительства, администрирования земельного налога, создания и утверждения генерального плана сельского поселения. [31]

Четко установить и однозначно описать границу населенного пункта, предоставить данные сведения в кадастр объектов недвижимости нам поможет карта (план) объекта землеустройства, каталог координат поворотных точек границ населенных пунктов в местной системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, а также текстовое описание прохождения границы.

При этом важно руководствоваться рядом требований действующего законодательства – устанавливаемая граница не должна пересекать границы земельных участков и муниципальных образований. В устанавливаемую границу не должны попадать участки государственного лесного и водного фонда. Несомненно, что для того, чтобы правильно установить границы населенных пунктов, необходимо при производстве работ располагать актуальными сведениями государственного кадастра недвижимости, фонда данных землеустройства, водного и лесного кадастров, сведениями архивов муниципальных образований. [25]

Так рассмотрим несколько ситуации при установлении границ населенных пунктов в России и в других странах. Рассмотрим границы д. Новогрязново городского округа Мытищи Московской области (Рисунок 2).

На рисунке 2 видно наложение границ земель населенного пункта и земель лесного фонда. На рисунке синим цветом обозначены существующие границы населенного пункта, а красным – границы населенного пункта с учетом земель, имеющих «двойное» назначение: в соответствии с данными государственного лесного реестра – это земли лесного фонда, а в соответствии с данными ЕГРН – земли населённых пунктов, поскольку по процедуре, предусмотренной законодательством, подлежат возможному включению в границы населенного пункта. [30]



Рисунок 2 – Границы д. Новогрязново городского округа Мытищи Московской области

Это наложение сохранилось и на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки городского округа Мытищи в части д. Новогрязново (Рисунок 3).



Рисунок 3 – Выкопировка из правил землепользования и застройки городского округа Мытищи в части д. Новогрязново

ФГБУ «Рослесинфорг» провел графическое совмещение материалов лесоустройства на границы городского округа Мытищи и выявил случившиеся наложения категорий земель друг на друга, что привело к спорам между хозяйствующими субъектами.

Чтобы отразить такие ситуации в правила землепользования и застройки городского округа Мытищи введены соответствующие условные обозначения – территории двойного учета. В соответствии с пояснительной запиской на карте градостроительного зонирования отображены территории двойного учета и предписано, что до его устранения в порядке, установленном законодательством, на указанных территориях градостроительные регламенты не устанавливаются. [30]

Как видим из представленных рисунков 1 и 2, наложения касаются «приграничных земельных участков» и приводят к спорным ситуациям. Такие спорные ситуации были бы исключены, если бы границы населенных пунктов были должным образом установлены и закреплены на местности.

Из этого следует, что несоответствие границ придаёт приграничным земельным участкам особый статус и освобождает их от регламентов. А из принципа, «что не запрещено, то разрешено» вытекают негативные последствия, в первую очередь, нарушается принцип правового режима земель населенных пунктов, например, появляется самовольная застройка. Чёткое установление границ населенных пунктов способствует устранению указанных несоответствий и позволяет соблюдать правовой режим земельных участков. [24]

На примере территории Кемеровского городского округа, которая расположена на юго-востоке Западной Сибири в центре Кузнецкой котловины. Город Кемерово расположен в границах увалисто-холмистой равнины севера Кузнецкой котловины, в лесостепной южной части Западной Сибири.

На территории города располагаются 4 объекта федерального значения, 47 объектов регионального значения и 19 объектов местного значения, также имеются 3 памятника археологии.

В результате проведения работ по формированию границ городского округа и населенного пункта в соответствии с генеральными планами было выяв-

лено следующее:

1 Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:24:0000000:1787 (вид разрешенного использования – связь) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округа (Рисунок 4). [23]

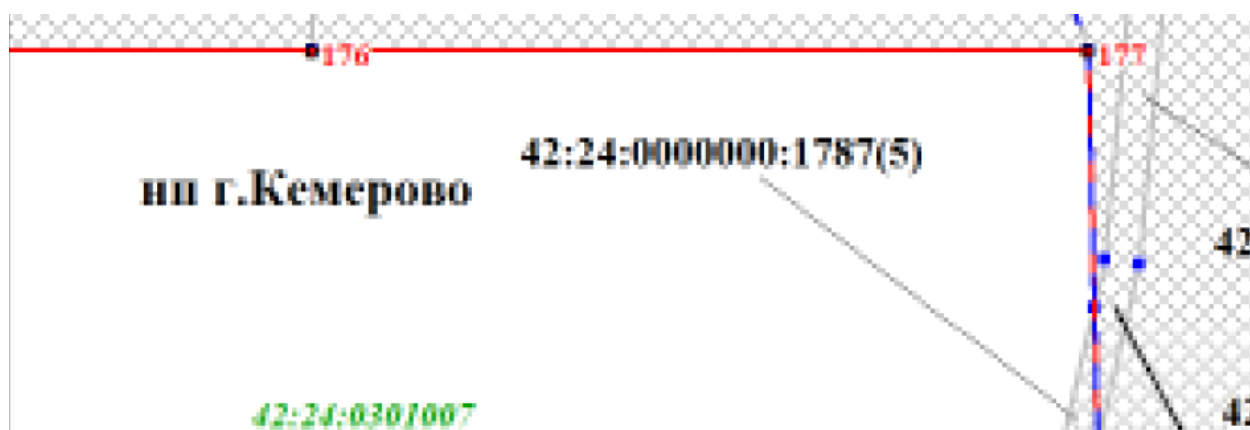


Рисунок 4 – Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0000000:1787

Пересечение земельного участка с кадастровым номером 42:04:0000000:1151 (вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного назначения) с границей населенного пункта г. Кемерово и Кемеровским городским округом, что в свою очередь противоречит законодательству Российской Федерации. Для успешной постановки на государственный кадастровый учет границы населенного пункта и городского округа, необходимо внести изменения в генеральный план, путем исключения данного земельного участка из границ населенного пункта и городского округ (Рисунок 5).

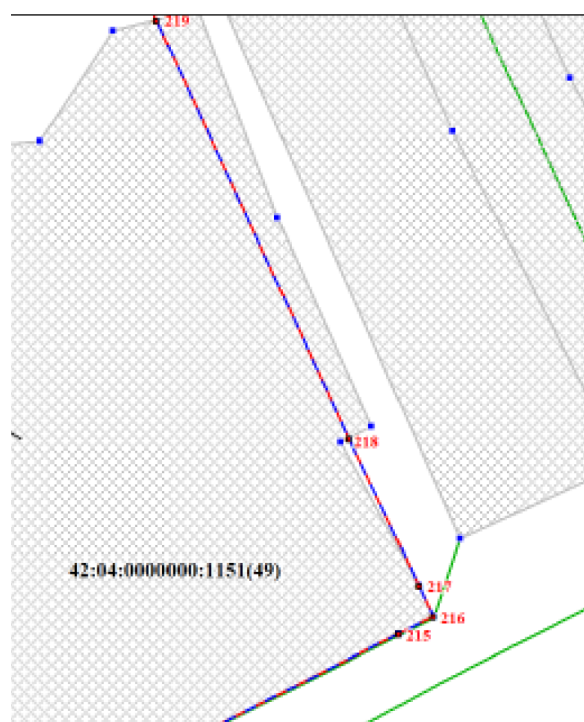


Рисунок 5 – Пересечение границы населенного пункта г. Кемерово с земельным участком с кадастровым номером 42:04:0000000:1151

В связи со сложившейся ситуацией, внесение в ЕГРН сведения о границе городского округа и населенного пункта невозможно в соответствии с п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ, который гласит о том, что граница городских и сельских поселений, а также городские и сельские населенные пункты не могут пересекать границы земельных участков, которые предоставлены юридическим и физическим лицам. [2, 33]

Несмотря на то, что координатное описание границы населенного пункта города Кемерово и Кемеровского городского округа полностью соответствует генеральным планам, для включения сведений о границах в ЕГРН, сначала необходимо устранить ошибки в границе городского округа и населенного пункта в части пересечения земельных участков. Стоит отметить, что земельные участки под линейными объектами, такими как: железнодорожные, автомобильные дороги, линии электропередачи, трубопроводы, линии связи, и т.д., так или иначе будут пересекать границы вышеперечисленных объектов, для этого необходимо внесение поправок в законодательство. [20]

2 ХАРАКТЕРИСТИКА МО «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН»

2.1 Физико-географическая характеристика района

Муниципальное образование «Новоспасский район» расположено в южной части Ульяновской области, в 154 км от города Ульяновска. Новоспасский район граничит на севере с Кузоватовским районом, на западе – с Николаевским, на юге – с Радищевским, а на востоке – с Самарской областью (Рисунок 6). [16]

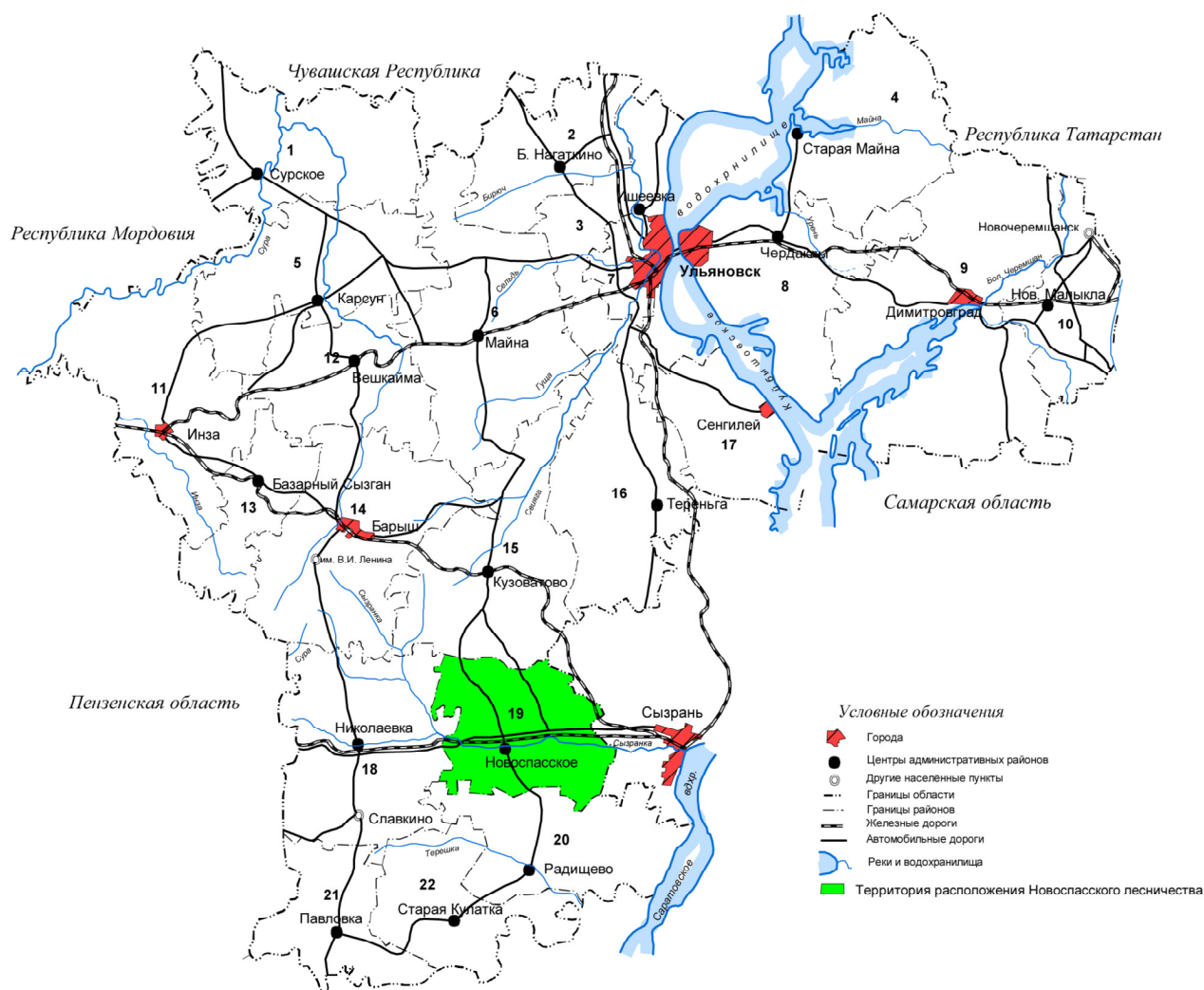


Рисунок 6 – Схема расположения МО «Новоспасский район»
в границах Ульяновской области

На территории МО «Новоспасский район» Ульяновской области расположено одно городское поселение и четыре сельских поселений, включающих

42 населенных пункта (Рисунок 7).

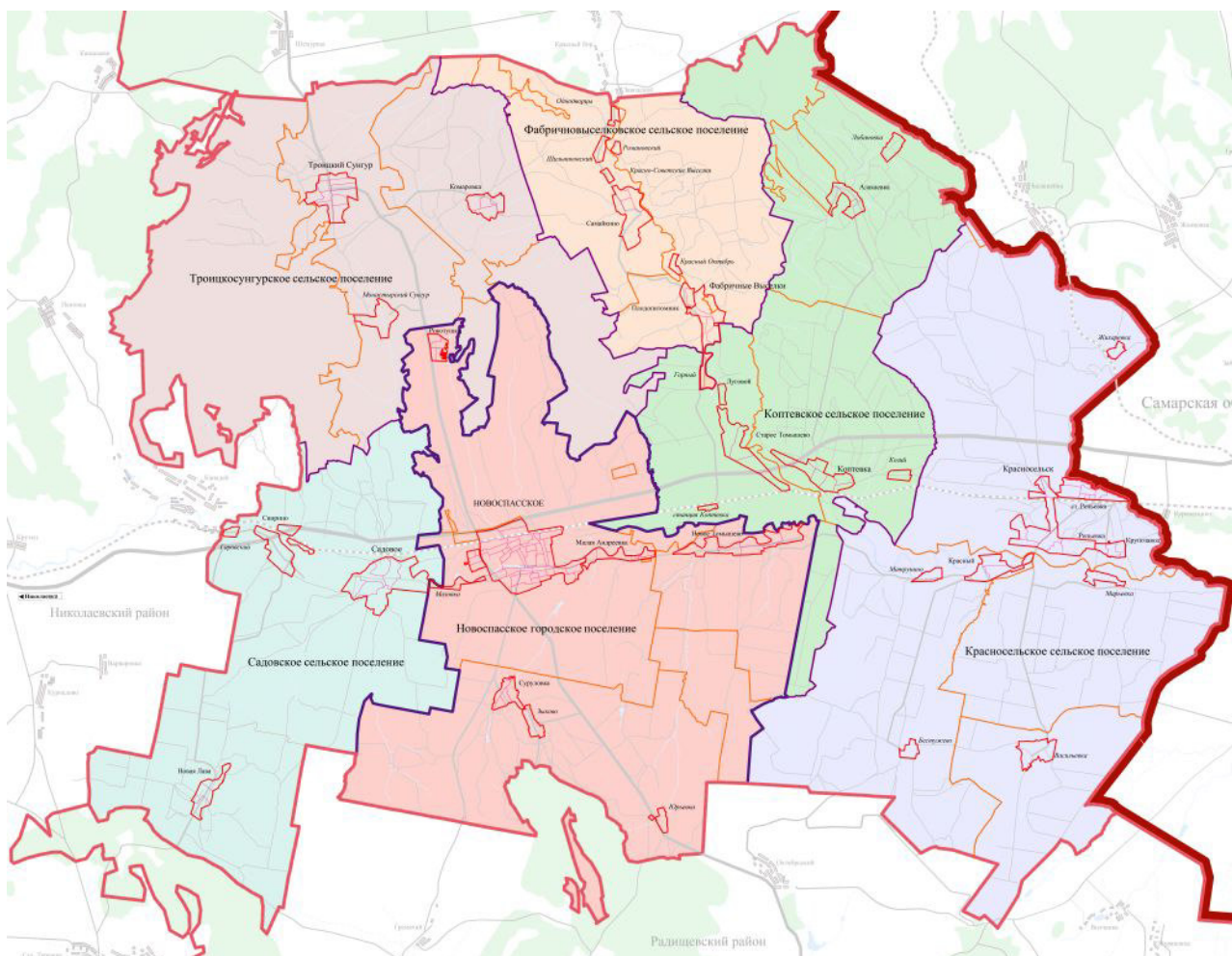


Рисунок 7 – Административно-территориальное деление
МО «Новоспасский район»

Административно хозяйственным центром района является рабочий поселок Новоспасское:

1. Новоспасское городское поселение, включающее рабочий поселок Новоспасское, деревню Зыково, деревню Малая Андреевка, деревню Маловка, село Новое Томышево, село Рокотушка, село Суруловка с административным центром в рабочем поселке Новоспасское;
2. Коптевское сельское поселение, включающее село Коптевка, село Алакаевка, поселок Козий-1, станцию Коптевка, деревню Лобановка, поселок Луговой, станцию Новая Рощица, село Старое Томышево с административным

центром в селе Коптевка;

3. Красносельское сельское поселение, включающее поселок Красносельск, поселок Бестужево, село Васильевка, деревню Жихаревка, поселок Красный, поселок Крупозавод, село Марьевка, село Репьевка, станция Репьевка, село Матрунино с административным центром в поселке Красносельск;

4. Садовское сельское поселение, включающее село Садовое, поселок Гаровский, село Новая Лава, село Свирино с административным центром в селе Садовое;

5. Троицкосунгурское сельское, включающее село Троицкий Сунгур, село Комаровка, село Монастырский Сунгур с административным центром в селе Троицкий Сунгур;

6. Фабричновыселковское сельское поселение, включающее поселок Фабричные Выселки, поселок Горный, поселок Красносоветский, поселок Красный Октябрь, поселок Отодворцы, поселок Плодопитомник, поселок Романовский, село Самайкино, поселок Шильниковский с административным центром в поселке Фабричные Выселки.

Географическое положение данного района находится в зоне леса и степи. Так как климатические условия в разное время года абсолютно противоположны (жаркое лето и холодная зима), растительность здесь достаточно климатически устойчивая.

В административных границах района имеются земли, используемые Николаевским районом – 140 га. Новоспасский район использует 323 га земель в административных границах Радищевского района. Так в структуру земельного фонда муниципального района входят 5 категорий земель, отсутствуют земли водного фонда и земли особо охраняемых территорий и объектов.

В результате исследования, было выявлено, что преимущество всей территории занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,8 % от всей площади района. Следом идут земли занятые лесами – 18,6 %, земли населенных пунктов занимают всего лишь 3,9 % от всей площади района, наименьшая площадь принадлежит землям промышленности, энергетики – 1,6 %, и землям

запаса – 0,1 %, более наглядную структуру земельного фонда района можно увидеть в таблице 1.

Таблица 1 – Распределение земельного фонда по категориям

№п/п	Виды категорий земель	Площадь	
		тыс. га	%
1.	земли сельскохозяйственного назначения	98,5	75,8
2.	земли населенных пунктов	5,1	3,9
3.	земли промышленности, транспорта, связи и др	2,1	1,6
4.	земли лесного фонда	24,1	18,6
5.	земли запаса	0,1	0,1
6.	Итого	129,9	100

Форма собственности – законодательно урегулированные имущественные отношения, характеризующие закрепление имущества за определенным собственником на праве собственности. В РФ признанными и гарантированными Конституцией являются формы собственности: государственная собственность; муниципальная собственность; частная собственность; Конституция РФ допускает существование иных форм собственности.

Распределение земельного фонда по формам собственности Новоспаского района представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Распределение земельного фонда по формам собственности

№ п/п	Виды собственности, пользования, владения	Площадь	
		тыс. га	%
1.	В собственности граждан	50,9	39,2
2.	В собственности юридических лиц	33,8	26,0
3.	В государственной и муниципальной собственности	45,2	34,8
	Итого	129,9	100

Сделав анализ таблицы, можно сказать следующее, что в основном территория района принадлежит в собственности граждан (39,2 %) и в государственной и муниципальной собственности (34,8 %).

Знать процентное соотношение различных категорий использования земельных участков необходимо для получения полной информации о принадлежности конкретных земельных участков, привязанных к плану местности, к той или иной категории. Это способствует рациональному управлению по планированию расположения объектов различных сфер деятельности человека, установлению правильных и удобных для других землепользователей границ земельных участков. [16, 36]

2.2 Социально-экономическая характеристика района

Демографическая ситуация (как и в целом по области) характеризуется высокими показателями убыли населения: смертность превышает рождаемость. Сложившийся уровень рождаемости в районе не обеспечивает простого воспроизводства населения (замещение поколения родителей их детьми), так за 2021 года зарегистрировано:

- 39 актов о рождении, что на 9 % меньше, (-4 рождения), чем за аналогичный период 2020 года (43 акта о регистрации рождения);
- 86 актов о смерти, что на 6 % больше (+5 человек), чем за аналогичный период 2020 года (81 акт о регистрации смерти);
- 19 актов о заключении брака, что на 5 % больше (+1 факт), чем за аналогичный период 2020 года (18 актов регистрации брака);
- 24 акта о расторжении брака, что на 100 % больше (+12 фактов расторжения), чем за аналогичный период 2020 года (12 актов расторжения брака).

Всего на 1 сентября 2022 в Новопасском районе Ульяновской области постоянно проживают 20863 человек: из них 9257 мужчин (44,37 %) и 11606 женщин (55,63 %).

Таким образом, коэффициент естественной убыли за период с 01.01.21 года по 02.04.2021 года увеличился на 0,3 % по отношению к аналогичному периоду 2020 года, в связи с уменьшением рождаемости и увеличением смертности.

Что касается занятости населения, то тут ситуация следующая, количество официально занятого населения составляет 12434 человека (59,6 %), пенсио-

неров 6050 человек (29 %), а официально оформленных и состоящий на учете безработных 1210 человек (5,8 %).

Согласно ежемесячного мониторинга финансово-хозяйственной деятельности промышленных предприятий по итогам пяти месяцев 2022 года наблюдаются следующие тенденции в развитии промышленной отрасли по отношению к аналогичному периоду 2021 года.

По объему производства продукции по рассматриваемым организациям наблюдается рост на 28,9 % или 2 млрд. 485 млн. 189 тыс. рублей к уровню прошлого года и составляет 11 млрд. 87 млн. 153 тыс. рублей и 8 млрд. 601 млн. 964 тыс. рублей соответственно.

Основные бюджетообразующие предприятия:

- ОАО «Ульяновскнефть» – добыча нефти;
- ООО «Ульяновскнефтегаз» – добыча и переработка нефти;
- ООО «Силикат» – производство стройматериалов (кирпич);
- ООО «Старатели-Новоспасское» – производство сухих строительных смесей (шпатлевка, грунтовка, гипс, строительные растворы);
- Южное ПО филиала ОАО «МРСК-Волги» – «Ульяновские РС» – производство электроэнергии.

По среднемесячной заработной плате работников промышленных предприятий произошел рост на 8,8 % или на 3077,3 руб. к уровню аналогичного периода 2021 года и составляет 38008,2 руб. и 34930,9 руб. соответственно.

Среднесписочная численность работников увеличилась в совокупности на 5,6 % или на 75 чел. и составляет 1409 чел. (против 1334 чел.).

Уплачено налогов промышленными предприятиями за пять месяцев 2022 год больше, чем в прошлом году в 2,3 раза или на 587 млн. 187 тыс. руб., сумма уплаты в консолидированный бюджет составила 1 млрд. 12 млн. 469 тыс. руб. (против 425 млн. 282 тыс. руб. в 2021 году), в том числе в районный бюджет уплачено 11 млн. 5185 тыс. руб. или на 1 млн. 996 тыс. руб. (на 21 %) выше уровня аналогичного периода 2021 года.

Таким образом, Новоспасский район отличается не только удобное геогра-

фическое положение, но и наличие в нем:

- нескольких крупных предприятий, которые обеспечивают большую часть производства промышленной продукции в своем секторе, и успешно решают вопросы внедрения научно-технических разработок, реорганизации производства в соответствии с современными требованиями конкурентоспособности, как на отечественном, так и на внешних рынках;
- наличие значительного и динамичного трудового потенциала;
- достаточных сырьевых ресурсов;
- благоприятного распределения земель по видам пользования и высокой степени готовности органов местного самоуправления района к социально – экономическим преобразованиям.

Так же существует стратегия социально-экономического развития МО «Новоспасский район» Ульяновской области на период до 2030 года. Ее подготовка осуществлена управлением экономического развития и инвестиций администрации МО «Новоспасский район» Ульяновской области. Стратегия подготовлена на основании материалов, предоставленных предприятиями и организациями Новоспасского района, структурными подразделениями администрации, материалов официального сайта района и данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области (Ульяновскстат). [36]

3 КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НОВОСПАССКОГО РАЙОНА

3.1 Анализ сложившейся ситуации по установлению границ населенных пунктов

Территории сельских поселений являются динамичными образованиями. Поэтому работы по установлению и изменению их черты проводят по мере необходимости, и они имеют свои особенности.

Обычно это делают в случаях:

- неясности или отсутствия закрепленных границ поселения;
- изменения генерального плана или проекта планировки и застройки поселения;
- предоставления дополнительной земельной площади для развития поселения или нужд сельской администрации. [26]

При расширении территории существующего сельского поселения в его черту могут дополнительно включаться прилегающие к нему земли, площади которых вычисляют исходя из потребности в новом строительстве, роста поголовья скота, развития личного подсобного хозяйства граждан, огородничества и т. д. Допускается также передача в ведение сельской администрации земельных участков, расположенных за чертой сельского поселения на доступном расстоянии от него, для использования гражданами под огородничество, сенокос и выпас скота.

Граница населенного пункта устанавливается согласно с документами территориального планирования, градостроительной документацией, а также проектами землеустройства, расчётами по обоснованию резервных площадей с использованием материалов вычисления площадей земельных угодий, инвентаризации земель, проектно-технической и учётной документацией по населённому пункту.

Установление границ сельских населенных пунктов осуществляется в целях обоснования размеров территории населенных пунктов и закрепления гра-

ниц на местности. Определение границ населенных пунктов и их координат либо же создание иного описания местоположения выполняются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации [1, 31].

Согласно схеме территориального планирования МО Новоспасского района всего на его территории расположено 42 населенных пункта, площадь которых насчитывает 5707,73 га. По разработанным и утвержденным генеральным планам муниципальных образований входящих в Новоспасский район площадь населенных пунктов увеличивается на 1161,48 га и в сумме составляет 6869,21 га (Таблица 3).

Таблица 3 – Площадь населённых пунктов Новоспасское района

№ п/п	Населенный пункт	По документам, га	По Генеральному плану развития, га
1	2	3	4
МО Новоспасское городское поселение			
1	р.п. Новоспасское	982,0	1570,0
2	с. Суруловка	106,7	150,0
3	д. Зыково	65,9	65,9
4	д. Юрьевка	41,6	41,6
5	с. Новое Томышево	280,0	310,0
6	д. Малая Андреевка	106,2	270,0
7	д. Рокотушка	82,4	110,0
8	д. Маловка	41,8	41,8
Всего:		1706,6	2559,3
МО Коптевское сельское поселение			
1	с. Коптевка	222,12	222,12
2	с. Алакаевка	126,8	128,4
3	п. Козий-1	41,56	41,56
4	ст. Коптевка	16,77	16,77
5	д. Лобановка	66,13	66,13
6	п. Луговой	-	17,9
7	ст. Новая Рошица	-	1,3
8	с. Старое Томышево	270,5	270,5
Всего:		743,88	764,68
МО Красносельское сельское поселение			
1	п. Красносельск	139,0	176,0
2	ст.Репьевка	38,0	110,0
3	п.Крупозавод	72,0	112,0
4	с.Репьевка	406,0	423,0
5	с.Марьевка	62,0	80,0
6	с.Васильевка	143,0	143,0
7	п.Красный	161,0	198,0

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
8	с.Матрунино	48,0	48,0
9	п.Бестужево	45,4	45,4
10	д.Жихаревка	33,5	45,0
Всего:		1147,9	1380,4
МО Садовское сельское поселение			
1	с. Садовое	499,5	499,5
2	п. Гаровский	25,6	25,6
3	с. Новая Лава	129,85	131,25
4	с. Свирино	218,4	218,4
Всего:		873,35	874,75
МО Фабричновыселковское сельское поселение			
1	п. Фабричные Выселки	180,02	205,1
2	п. Горный	58,6	58,6
3	п. Красносоветский	10,08	10,08
4	п. Красный Октябрь	25,0	25,0
5	п. Одноворцы	25,7	25,7
6	п. Плодопитомник	45,33	45,33
7	п. Романовский	17,07	17,07
8	с. Самайкино	258,2	258,2
9	п. Шильниковский	42,0	42,0
Всего:		662,0	687,08
МО Троицкосунгурское сельское поселение			
1	с. Троицкий Сунгур	295,0	324,0
2	с. Комаровка	137,0	137,0
3	с. Монастырский Сунгур	142,0	142,0
Всего:		574,0	603,0
Итого		5707,73	6869,21

Наиболее значительное увеличение площадей населенных пунктов наблюдается по Новоспасскому городскому поселению и по Красносельскому сельскому поселению, на 852.7 и 232.5 гектар соответственно. Что связано с наибольшим экономическим развитием данных муниципальных образований.

Абсолютным аутсайдером по увеличению площади населенных пунктов является Садовское сельское поселение, при абсолютном значении показателя увеличения всего лишь в 0,4 гектара.

Реализацией по узакониванию увеличения границ населенных пунктов являются земельно-кадастровые работы по внесению сведений о них в ЕГРН путем подготовки карта-планов.

На 1 января 2021 из 42 населенных пунктов, расположенных на террито-

рии района сведения о границах внесены в ЕГРН лишь у 22 населённых пунктов. Наглядно это проиллюстрирован на рисунке 8.

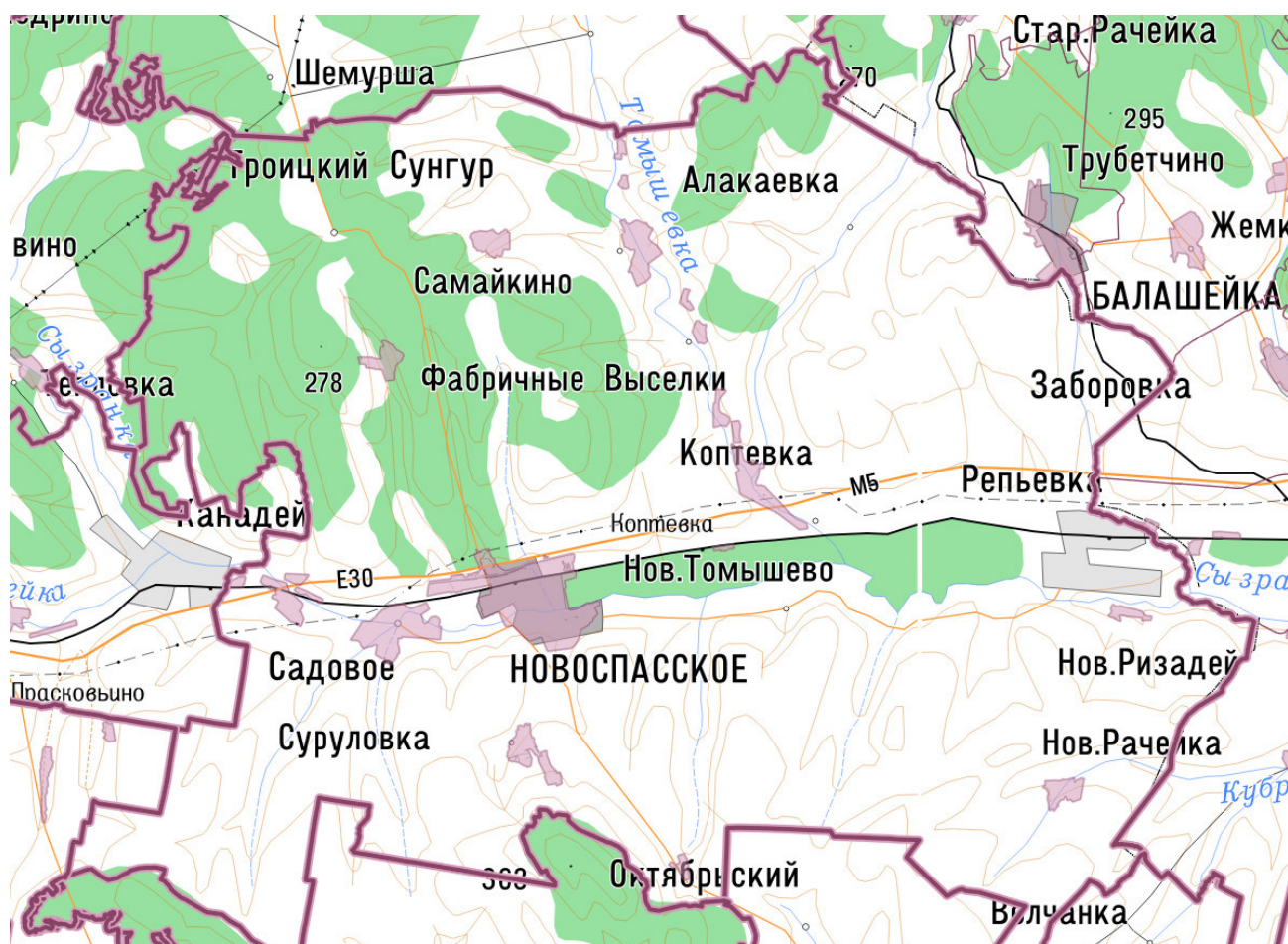


Рисунок 8 – Схема Новоспасского района
с уточненными границами населенных пунктов

Малые темпы проведения подобных кадастровых работ связаны с недостаточным финансированием из местных бюджетов.

В нашем исследовании будет рассмотрена работа по уточнению еще трех населенных пунктов, расположенных на территории района. А также выявлению проблем препятствующих проведению данных работ.

3.2 Кадастровые работы по определению границ населенных пунктов Новоспасского района

В следующем этапе нашего исследования был проведен анализ состояния

границ населённых пунктов на момент проведения кадастровых работ по их уточнению.

Границы населенного пункта деревни Лобановка Новоспасского района установлены согласно Генерального плана, совмещенного с проектом детальной планировки (ПДП), картометрическим методом со среднеквадратической погрешностью 5 м (Рисунок 9). [18]



Рисунок 9 – Граница д. Лобановка на генеральном плане
Коптевского сельского поселения

Черта населенного пункта согласно Генерального плана от 2010 года полностью находится в границах кадастрового квартала 73:11:030201 (Рисунок 10).



Рисунок 10 – Схема населенного пункта на кадастровом плане территории

Анализ сведений ЕГРН и публичной кадастровой карты показал отсутствие земельных участков, пересекающих границу кадастрового квартала 73:11:030201.

По данным каталога координат и высот пунктов опорно-межевой сети (далее – ОМС) на территории Новоспасского кадастрового района Ульяновского кадастрового округа данный населенный пункт находится в зоне 2 системы координат МСК-73. В деревне Лобановка находятся 2 пункта ОМС под № 89 и № 88. Целесообразно для уточнения границы населенного пункта использовать именно эти пункты, обеспечив тем самым преемственность ранее выполненных кадастровых работ.

На момент уточнения границы деревни Лобановка Новоспасского района координаты черты населённого пункта определены картометрическим методом в соответствии с выкопировкой из кадастрового плана территории на кадастровый квартал 73:11:030201 от 18.01.2019 года (Рисунок 11, Приложение А).

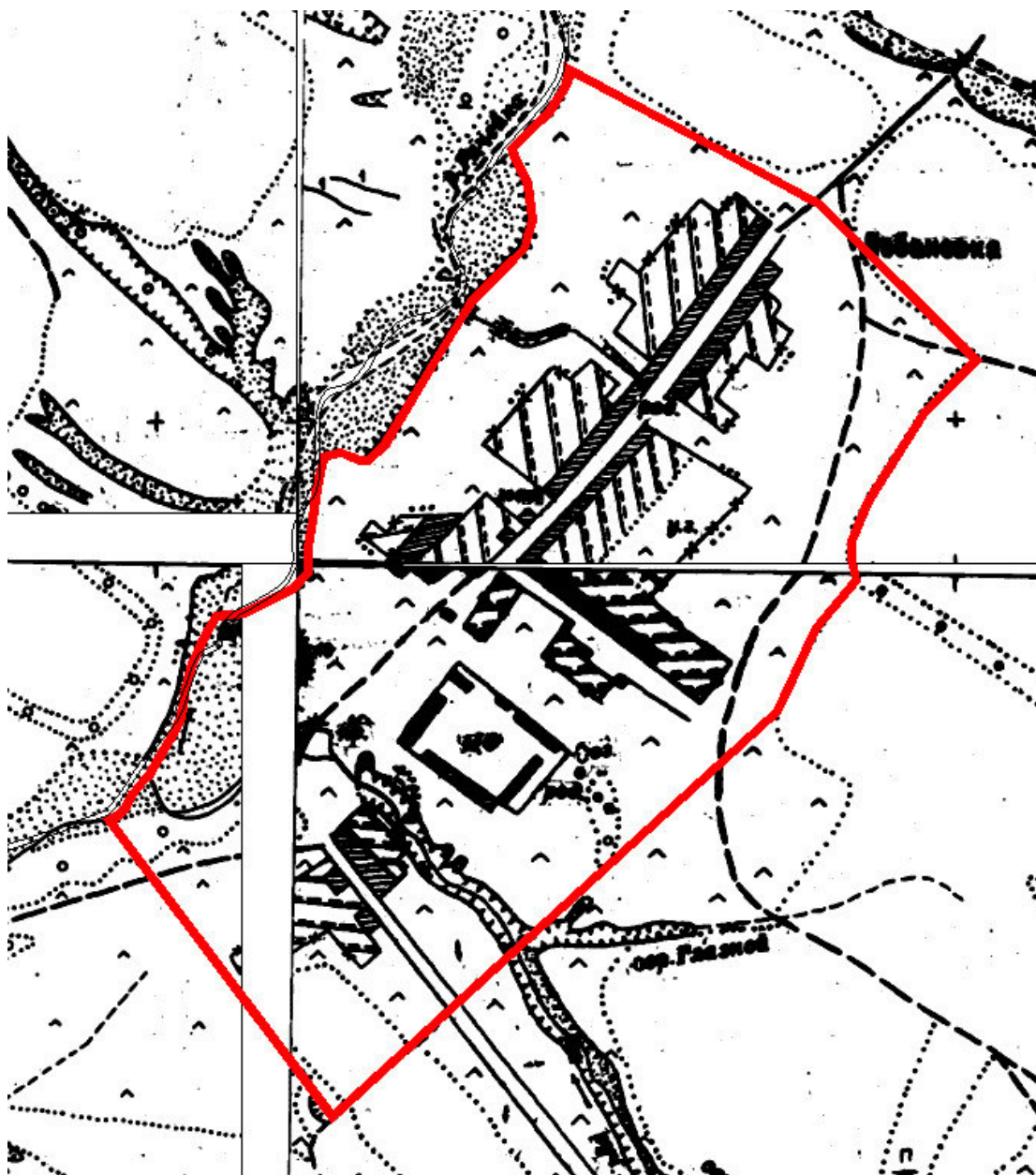


Рисунок 11 – Схемы границ на плане

Расчёт протяжённости черты населённого пункта: деревни Лобановка Новоспасского района выполнен в таблице 4. Протяжённость границ вычислялась по формуле:

$$S_{1-2} = \sqrt{(X_2 - X_1)^2 + (Y_2 - Y_1)^2},$$

Каталог координат границы населенного пункта приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Координаты черты и населённого пункта деревни Лобановка Новоспасского района

№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)	№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)
	X	Y			X	Y	
1	395440,00	2229515,00	221,47	27	394760,00	2229110,00	22,36
2	395335,00	2229710,00	136,47	28	394770,00	2229130,00	44,72
3	395270,00	2229830,00	275,77	29	394790,00	2229170,00	28,28
4	395075,00	2230025,00	91,92	30	394810,00	2229189,99	30,00
5	395010,00	2229960,00	130,38	31	394840,00	2229189,99	35,36
6	394900,00	2229890,00	53,85	32	394875,00	2229195,00	40,31
7	394850,00	2229870,00	25,00	33	394915,00	2229200,00	20,62
8	394825,00	2229870,00	25,50	34	394935,00	2229205,00	20,62
9	394800,00	2229875,00	78,10	35	394955,00	2229210,00	20,62
10	394740,00	2229825,00	93,94	36	394960,00	2229230,00	26,93
11	394655,00	2229785,00	22,36	37	394950,00	2229255,00	10,00
12	394635,00	2229775,00	750,37	38	394950,00	2229265,00	28,28
13	394130,00	2229220,00	464,00	39	394970,00	2229285,00	134,63
14	394500,00	2228940,00	11,18	40	395085,00	2229355,00	47,17
15	394505,00	2228950,00	14,14	41	395125,00	2229380,00	29,16
16	394515,00	2228959,99	20,25	42	395150,00	2229395,01	56,56
17	394533,11	2228969,05	0,32	43	395190,00	2229435,00	35,36
18	394533,24	2228969,34	24,33	44	395215,00	2229460,00	36,40
19	394552,26	2228984,51	6,14	45	395250,00	2229470,00	45,28
20	394555,00	2228990,00	51,48	46	395295,00	2229464,99	33,54
21	394600,00	2229015,00	33,54	47	395325,00	2229450,00	15,81
22	394630,00	2229030,00	30,41	48	395340,00	2229445,00	35,36
23	394660,00	2229035,00	36,40	49	395365,00	2229470,00	28,28
24	394695,00	2229045,00	38,08	50	395385,00	2229490,00	36,06
25	394730,00	2229060,00	29,15	51	395415,00	2229510,01	15,81
26	394755,00	2229074,99	35,37	52	395430,00	2229515,00	10,00

Картометрический метод заключается в определении координат межевых знаков по картографическому материалу. Выбор масштаба картографического материала зависит от требуемой точности. Как правило, используются карты крупного масштаба 1:100-1:5000. При определении местоположения характерных точек, изображенных на карте (плане), величина среднеквадратическая погрешность принимается 0,0005 м в масштабе карты (плана). Таким образом, существующая граница деревни Лобановка Новоспасского района была определена по карте масштаба 1:10000:

$$0,0005/M_t = 1/N;$$

где M_t – ошибка, определяющая черты населенного пункта;

N – знаменатель масштаба.

$$0,0005/5 = 1/10000$$

Площадь границы населенного пункта деревни Лобановка Новоспасского района составляет 66,4 га (664296 кв. м). Таким образом, протяженность черты деревни Лобановка Новоспасского района до её изменения составляла – 3587 м (3,6 км).

Следующим исследуемым объектом является населенный пункт поселок Фабричные Выселки Новоспасского района. Границы его установлены согласно Генерального плана, совмещенного с проектом детальной планировки (ПДП), картометрическим методом со среднеквадратической погрешностью 5 м (Рисунок 12). [17]

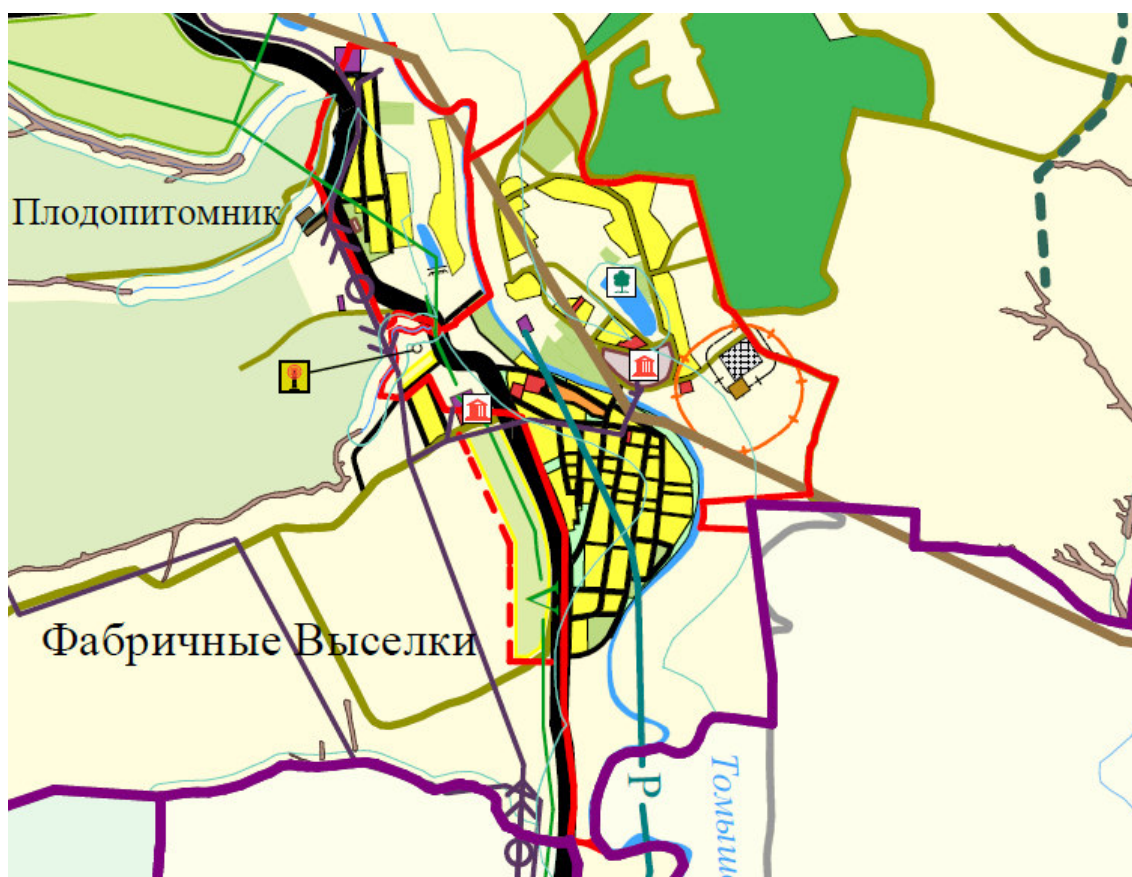


Рисунок 12 – Граница п. Фабричные Выселки на генеральном плане поселения

Черта населенного пункта согласно Генерального плана от 2010 года полностью находится в границах кадастровых кварталов 73:11:022301, 73:11:022302, 73:11:022303, 73:11:022304, 73:11:022305, 73:11:022306 (Рисунок 13).

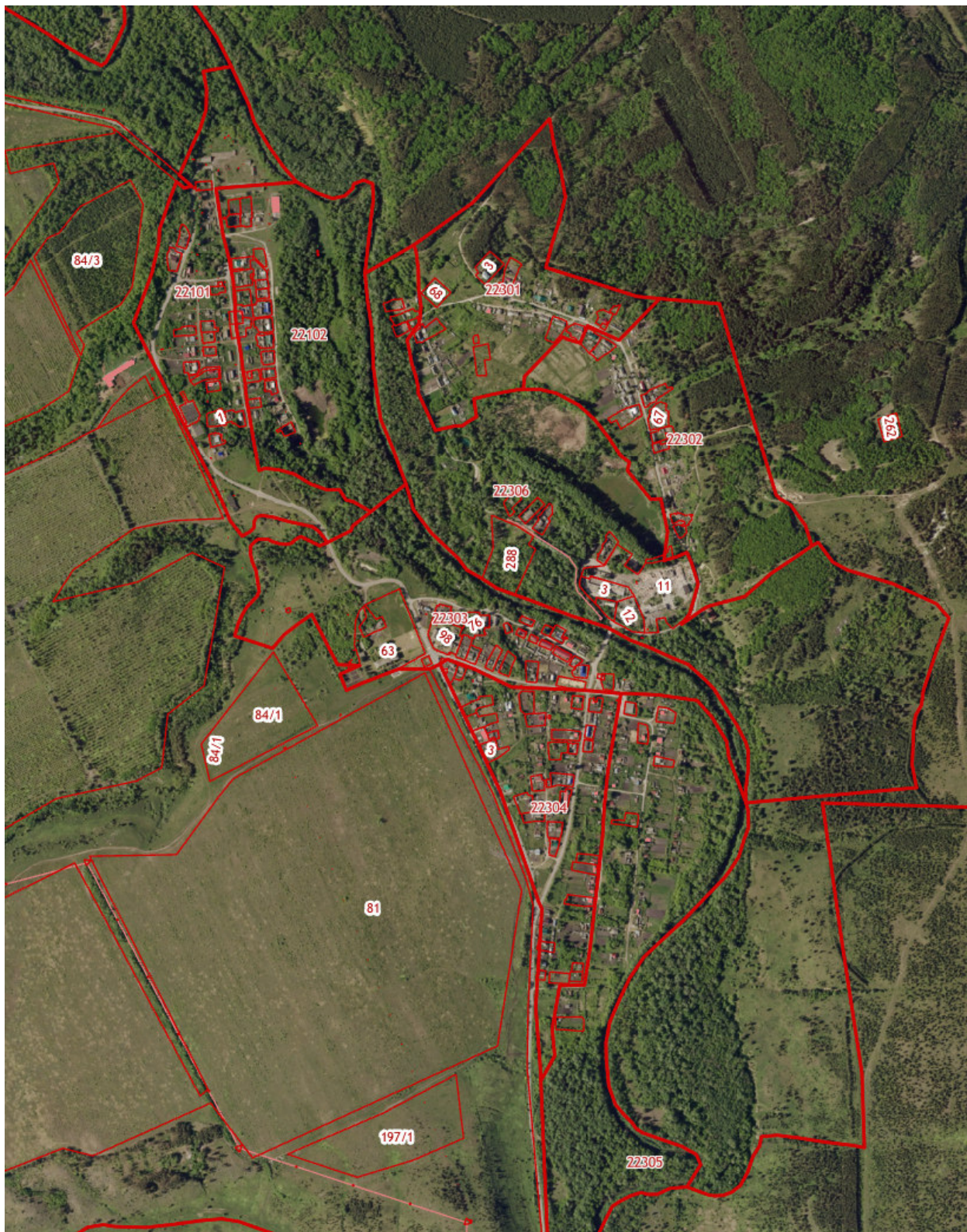


Рисунок 13 – Граница п. Фабричные Выселки на кадастровом плане территории

По данным каталога координат и высот пунктов ОМС на территории Новоспасского кадастрового района Ульяновского кадастрового округа данный населенный пункт находится в зоне 2 системы координат МСК-73. В поселке Фабричные Выселки находятся 8 пункта ОМС под № 7363, № 7313, № 9428, № 9542, № 7325, № 7345, № 9551 и № 9297. Целесообразно для уточнения границы населенного пункта использовать именно эти пункты, обеспечив тем самым преемственность ранее выполненных кадастровых работ.

Координаты черты населённого пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района определены картометрическим методом в соответствии с выкопировкой из кадастрового плана территории кадастровых кварталов 73:11:022301, 73:11:022302, 73:11:022303, 73:11:022304, 73:11:022305, 73:11:022306 от 19.05.2021 г. Каталог координат границы населенного пункта приведен в таблице 5.

Таблица 5 – Координаты черты населённого пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района

№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)	№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)
	X	Y			X	Y	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	388760,00	2221220,00	65,77	21	387360,00	2222104,99	35,35
2	388695,00	2221230,01	61,84	22	387325,00	2222100,00	29,16
3	388635,00	2221245,00	65,76	23	387300,00	2222085,00	35,36
4	388570,00	2221254,99	120,21	24	387265,00	2222080,00	85,15
5	388455,00	2221220,00	57,01	25	387180,00	2222075,00	55,90
6	388400,00	2221205,00	232,22	26	387125,00	2222085,00	416,08
7	388326,33	2221425,22	55,15	27	387095,00	2221670,00	20,62
8	388320,00	2221480,00	145,77	28	387075,00	2221675,00	40,00
9	388305,00	2221625,00	482,83	29	387035,00	2221675,00	74,33
10	387840,00	2221755,00	14,14	30	386965,00	2221650,00	61,03
11	387830,00	2221765,00	29,16	31	386915,00	2221615,00	275,87
12	387815,00	2221790,00	61,03	32	386725,00	2221414,99	61,03
13	387765,00	2221825,00	52,20	33	386675,00	2221380,00	116,30
14	387715,00	2221840,00	17,30	34	386570,00	2221330,00	50,99
15	387722,99	2221855,34	59,20	35	386520,00	2221320,00	105,12
16	387675,00	2221890,00	40,31	36	386415,00	2221325,00	47,43
17	387655,00	2221925,00	115,44	37	386370,00	2221340,00	60,21
18	387620,00	2222035,01	116,29	38	386325,00	2221380,00	18,03
19	387570,00	2222140,00	46,10	39	386310,00	2221390,00	118,97
20	387535,00	2222170,00	186,69	40	386264,94	2221500,11	40,19

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6	7	8
41	386245,00	2221535,00	26,93	70	387446,25	2220682,88	137,20
42	386220,00	2221545,00	63,43	71	387569,16	2220621,92	83,22
43	386166,61	2221510,75	41,41	72	387520,98	2220554,07	43,20
44	386163,66	2221469,45	34,34	73	387488,53	2220525,56	96,70
45	386149,89	2221437,99	19,66	74	387520,00	2220434,12	75,65
46	386149,89	2221418,33	20,28	75	387589,24	2220464,60	36,85
47	386154,81	2221398,66	77,14	76	387615,79	2220490,16	12,93
48	386122,36	2221328,68	94,88	77	387627,59	2220495,45	50,61
49	386037,61	2221286,03	84,28	78	387677,73	2220488,58	42,29
50	385957,18	2221260,84	111,81	79	387718,04	2220475,80	19,69
51	385845,39	2221258,87	27,06	80	387737,70	2220476,79	23,01
52	385819,82	2221267,73	47,51	81	387752,63	2220494,30	25,74
53	385800,16	2221310,98	39,04	82	387752,46	2220520,04	12,32
54	385778,66	2221278,39	23,41	83	387746,56	2220530,86	32,21
55	385786,89	2221256,47	11,05	84	387739,67	2220562,32	14,08
56	385796,48	2221250,99	98,70	85	387742,62	2220576,09	27,55
57	385816,48	2221154,34	53,92	86	387758,36	2220598,70	51,89
58	385869,07	2221166,25	129,74	87	387734,76	2220644,91	83,57
59	385998,71	2221171,17	435,33	88	387770,15	2220720,62	12,78
60	386433,90	2221160,17	174,36	89	387781,95	2220725,53	164,21
61	386608,01	2221150,76	238,67	90	387881,26	2220856,31	167,36
62	386845,95	2221169,40	304,19	91	388038,12	2220797,96	124,80
63	387134,35	2221072,67	339,43	92	388161,92	2220782,23	99,32
64	387443,13	2220931,71	28,02	93	388261,20	2220779,27	132,46
65	387432,00	2220906,00	75,57	94	388392,94	2220765,52	137,02
66	387432,94	2220830,44	136,23	95	388460,00	2220885,01	18,02
67	387383,72	2220703,41	42,05	96	388470,00	2220900,00	158,11
68	387422,77	2220687,82	53,46	97	388560,00	2221030,00	275,86
69	387443,71	2220737,01	54,19				

Площадь границы населенного пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района составляет площадь черты населенного пункта в границах составила 181,4 га (1814079 кв. м).

Схема черты поселка Фабричные Выселки Новоспасского района 1:10000 приведена на рисунке 14 (Приложение Б).

Протяжённость границ вычислялась по формуле:

$$S_{1-2} = \sqrt{(X_2 - X_1)^2 + (Y_2 - Y_1)^2},$$

Таким образом, протяженность черты поселка Фабричные Выселки Новоспасского района до её изменения составляла – 8816 м (8,8 км).

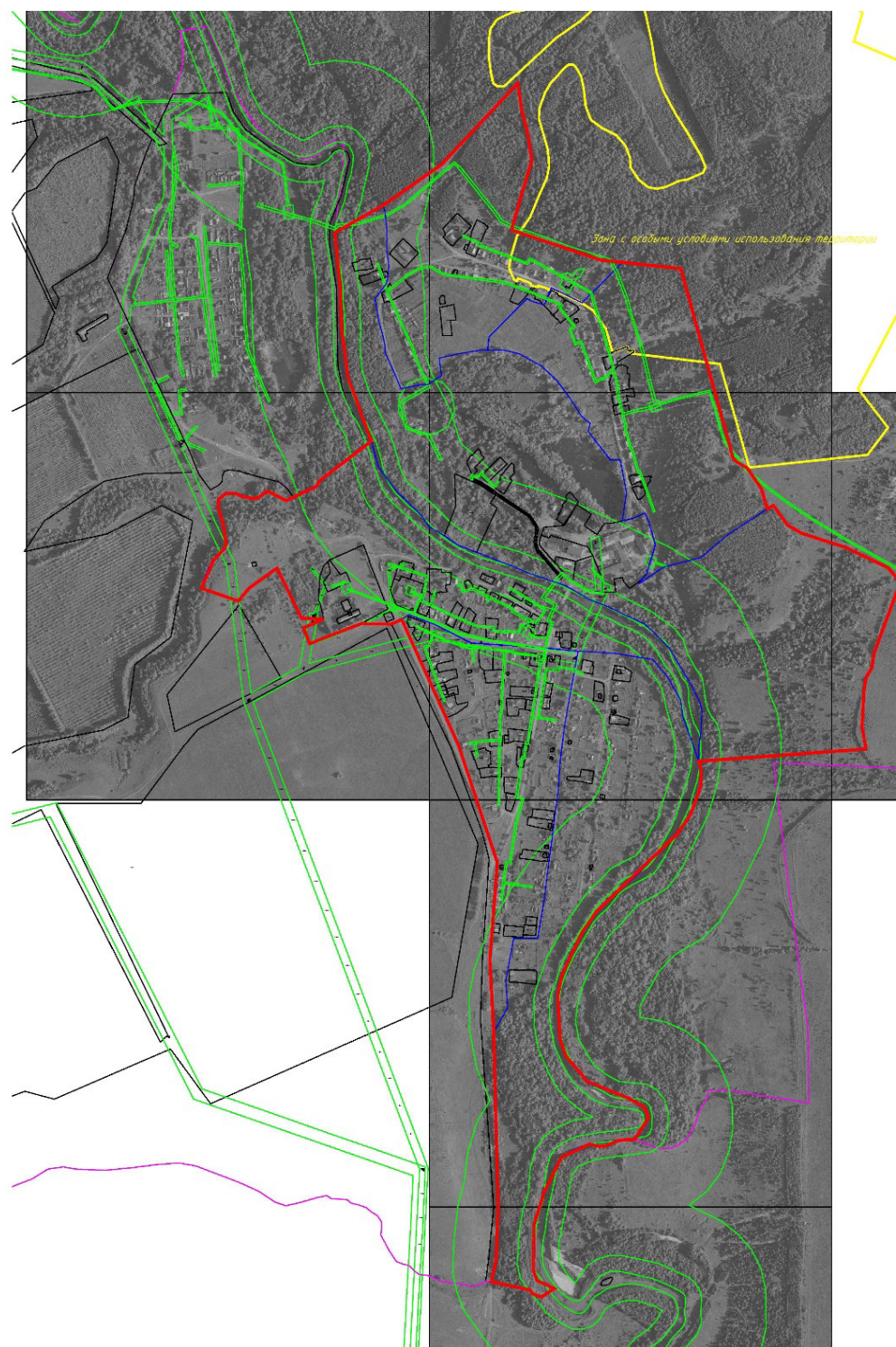


Рисунок 14 – Схема черты п. Фабричные Выселки Новоспасского района

Границы населенного пункта поселок Красный Новоспасского района установлены согласно Генерального плана, совмещенного с проектом детальной планировки (ПДП), картометрическим методом со среднеквадратической погрешностью 5 м (Рисунок 15). [19]

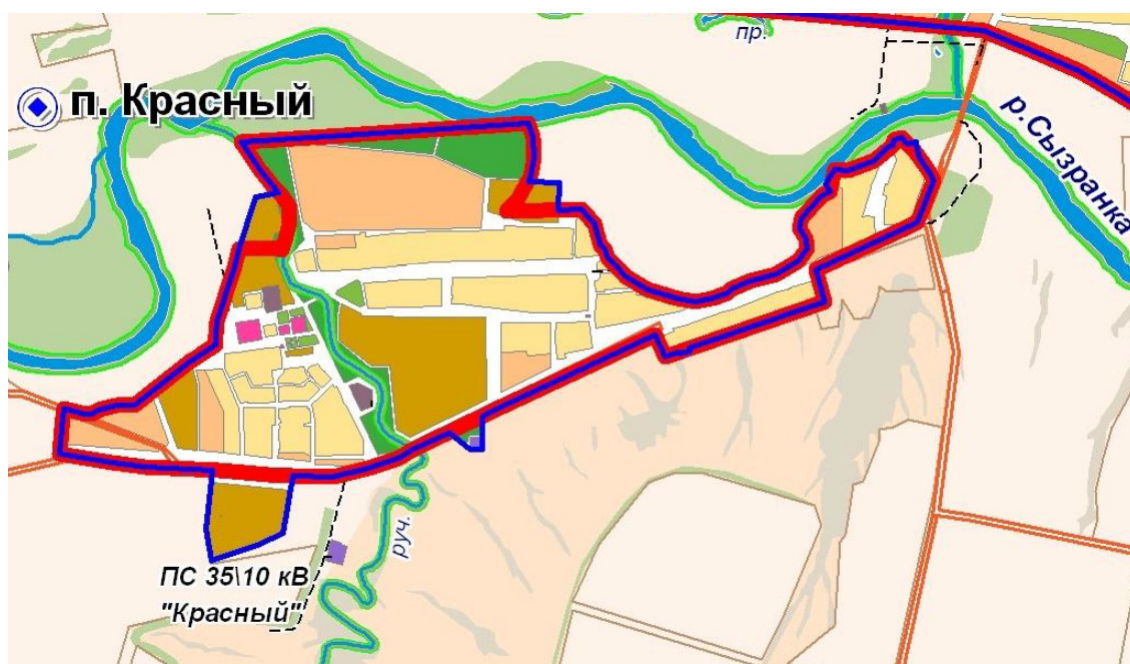


Рисунок 15 – Граница п. Красный на генеральном плане
Красносельского сельского поселения

Черта населенного пункта согласно Генерального плана от 2010 года с внесенными изменениями от 2012 года полностью находится в границах кадастровых кварталов 73:11:031501, 73:11:031502 и 73:11:031503 (Рисунок 16).



Рисунок 16 – Граница п. Красный на кадастровом плане территории

По данным каталога координат и высот пунктов ОМС на территории Новоспасского кадастрового района Ульяновского кадастрового округа данный населенный пункт находится в зоне 2 системы координат МСК-73. В поселке Красный находятся 5 пункта ОМС под № 9275, № 9286, № 9313, № 9279 и № 9290. Целесообразно для уточнения границы населенного пункта использовать именно эти пункты, обеспечив тем самым преемственность ранее выполненных кадастровых работ.

Координаты черты населённого пункта поселка Красный Новоспасского района определены картометрическим методом в соответствии с выкопировки из кадастрового плана территории кадастровых кварталов 73:11:031501, 73:11:031502 и 73:11:031503 от 19.05.2021 года приведены в таблице 6.

Таблица 6 – Координаты черты населённого пункта поселка Красный Новоспасского района

№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)	№ точек границы	Координаты, м		Длина (м)
	X	Y			X	Y	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	376852,65	2235607,58	33,52	25	376019,80	2232647,07	30,34
2	376820,00	2235600,00	121,99	26	376050,00	2232650,00	72,80
3	376706,15	2235556,20	5,26	27	376030,00	2232720,00	25,00
4	376702,43	2235552,48	402,42	28	376030,00	2232745,00	29,16
5	376534,00	2235187,00	17,89	29	376045,00	2232770,00	61,85
6	376518,00	2235195,00	19,54	30	376060,00	2232830,00	60,00
7	376504,83	2235209,44	97,03	31	376060,00	2232890,00	89,03
8	376410,00	2235230,00	570,81	32	376115,00	2232960,01	156,02
9	376225,00	2234690,00	82,77	33	376211,50	2233082,60	0,85
10	376300,00	2234655,00	574,84	34	376212,35	2233082,60	0,85
11	376055,00	2234134,99	333,20	35	376213,20	2233082,60	3,58
12	375910,00	2233834,99	58,30	36	376211,51	2233085,75	48,50
13	375880,00	2233785,00	105,95	37	376240,00	2233125,00	47,17
14	375845,00	2233685,00	128,56	38	376265,00	2233165,00	35,00
15	375815,00	2233559,99	135,08	39	376300,00	2233165,00	45,28
16	375818,86	2233424,97	39,99	40	376345,00	2233170,00	83,82
17	375820,00	2233385,00	210,95	41	376425,00	2233195,00	94,87
18	375840,00	2233175,00	136,90	42	376515,00	2233225,00	77,62
19	375845,47	2233038,21	22,14	43	376590,00	2233245,00	135,00
20	375857,74	2233019,78	327,10	44	376590,00	2233380,00	51,48
21	375895,80	2232694,90	26,74	45	376635,00	2233405,00	46,10
22	375889,75	2232668,85	34,26	46	376680,00	2233415,00	50,00
23	375895,00	2232635,00	85,57	47	376730,00	2233415,00	54,08
24	375980,17	2232643,24	39,82	48	376775,00	2233385,00	42,43

Продолжение таблицы 6

1	2	3	4	5	6	7	8
49	376805,00	2233355,00	68,01	72	376420,00	2234730,00	65,77
50	376860,00	2233315,00	111,02	73	376410,00	2234795,00	55,90
51	376950,00	2233250,00	64,85	74	376420,00	2234850,00	53,85
52	376954,32	2233314,71	912,32	75	376440,00	2234900,00	21,22
53	377015,00	2234225,01	52,20	76	376455,00	2234915,01	69,63
54	376965,00	2234240,00	65,19	77	376480,00	2234980,00	88,60
55	376900,00	2234245,00	65,77	78	376505,00	2235065,00	87,46
56	376835,00	2234235,00	98,62	79	376550,00	2235140,00	49,99
57	376750,00	2234185,00	49,50	80	376590,00	2235169,99	35,35
58	376715,00	2234150,00	255,20	81	376625,00	2235165,00	40,31
59	376725,00	2234405,00	46,10	82	376660,00	2235145,01	35,35
60	376690,00	2234435,00	21,21	83	376695,00	2235150,00	102,59
61	376675,00	2234450,00	72,80	84	376770,00	2235220,00	33,54
62	376605,00	2234470,00	21,21	85	376785,00	2235250,00	76,49
63	376590,00	2234485,00	31,62	86	376860,00	2235265,00	23,41
64	376560,00	2234495,00	1,66	87	376874,44	2235283,43	83,60
65	376558,78	2234496,13	0,47	88	376893,80	2235364,76	107,95
66	376558,89	2234496,59	0,85	89	376957,43	2235451,96	56,74
67	376558,06	2234496,78	25,63	90	376993,39	2235495,84	28,90
68	376539,23	2234514,17	14,70	91	376974,54	2235517,75	26,88
69	376528,43	2234524,14	45,50	92	376976,89	2235544,54	27,15
70	376495,00	2234555,00	87,46	93	376950,08	2235548,83	77,25
71	376450,00	2234630,00	104,40	94	376884,13	2235589,06	36,52

Метод определения координат описан ранее.

Площадь границы населенного пункта поселка Красный Новоспасского района составляет 157,3 га (1573985 кв. м).

Расчёт протяжённости границ вычислялась по формуле:

$$S_{1,2} = \sqrt{(X_2 - X_1)^2 + (Y_2 - Y_1)^2},$$

Таким образом, протяженность черты поселка Красный Новоспасского района до её изменения составляла – 8452 м (8,4 км).

После всех работ по описанию границ и их выверке с генеральным планом планы границ передаются в орган регистрации прав для проверки пересечений с приграничными земельными участками. Проект плана границ направляется в электронном виде – «в формате jpg», перечень координат характерных точек – в формате excel.

После положительного ответа от органа регистрации прав об отсутствии

пересечений границ осуществляется опубликование плана границ в сети «Интернет» и СМИ. Текстовое, графическое описание местоположения границ объекта землеустройства, перечень координат характерных точек.

На следующем этапе осуществляется передача карта-плана в орган регистрации прав. Карта-план изготовлен в бумажном и электронном виде. Электронный вид плана представлен в формате xml, входящий в состав zip архива. Передача плана границ в орган регистрации прав осуществляется заказчиком работ, на основании доверенности, в виде электронных документов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. Орган регистрации прав подтверждает внесение сведений о границе населенного пункта в ЕГРН соответствующим письмом.

Также законодательством предусмотрен вынос на местность поворотных точек границ населенного пункта с закреплением их межевыми знаками. Однако на практике, в целях экономии. Этим, как правило, пренебрегают.

3.3 Проблемы, возникающие при выполнении кадастровых работ

Основные проблемы, с которой сталкиваются при уточнении границ населенных пунктов это пересечение проектируемой границы с зарегистрированными земельными участками.

Поэтому подход к проектированию и установлению границ населенных пунктов должен быть комплексным и увязанным с положением границ земельных участков и административных образований. Перед составлением проекта населенного пункта необходимо выполнять кадастровые работы в отношении максимального количества объектов капитального строительства и земельных участков, а также работы в отношении административных границ. В этом случае будут устранены существующие недостатки планирования территорий.

В нашем случае, работы по установлению границ населенных пунктов проводились по трем объектам, расположенным в одном административном районе. Основания для проведения кадастровых работ и используемые исход-

ные данные приведены в таблице 7.

Таблица 7 – Основания для проведения кадастровых работ и используемые исходные данные

Наименование населенного пункта	Исходные данные
д. Лобановка	1. Кадастровые планы территории на кадастровые кварталы 73:11:030201 от 18.01.2019 г.; 2. Генеральный план МО Коптевского сельского поселения Новоспасского района, масштаб 1:25000, утвержденный Решением Совета депутатов МО Коптевское сельское поселение № 14/60 от 26.10.2010 г.; 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ в редакции от 02.07.2021 г.
п. Фабричные Выселки	1. Кадастровые планы территории на кадастровые кварталы 73:11:022301 от 19.05.2021 г., 73:11:022302 от 19.05.2021 г., 73:11:022303 от 19.05.2021 года, 73:11:022304 от 19.05.2021 г., 73:11:022305 от 19.05.2021 г., 73:11:022306 от 19.05.2021 г.; 2. Генеральный план МО Фабричновыселковского сельского поселения Новоспасского района, масштаб 1:25000, утвержденный Решением Совета депутатов МО Фабричновыселковское сельское поселение Новоспасского района № 12/60 от 25.10.2010 г.; 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ в редакции от 02.07.2021 г.
п. Красный	1. Кадастровые планы территории на кадастровые кварталы 73:11:031501 от 19.05.2021 г., 73:11:031502 от 19.05.2021 г., 73:11:031503 от 19.05.2021 г.; 2. Генеральный план МО Красносельское сельского поселения Новоспасского района, масштаб 1:25000, утвержденный Решением Совета депутатов МО Фабричновыселковское сельское поселение Новоспасского района № 12/60 от 25.10.2010 г.; 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ в редакции от 02.07.2021 г.

При выполнении кадастровых работ по определению границы населённого пункта д. Лобановка никаких проблем не возникло. Границы установлены согласно всем нормам. И на сегодняшний момент документация по этим населённым пунктам планируется к сдаче в органы учета и регистрации для внесения информации в ЕГРН. При проведении работ по уточнению границы населённого пункта поселка Фабричные Выселки было выявлено ее пересечение с территорией Новоспасского лесничества Ульяновской области (Рисунок 17).



Рисунок 17 – Пересечение лесфонда с населенным пунктом

В связи с этим, в настоящее время установить границы населенного пункта не представляется возможным. На данный момент какая-либо территориальная документация с измененными границами населенного пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района отсутствует.

По третьему объекту, поселку Красный, в настоящее время установление границы населенного пункта не представляется возможным, так как имеется пересечение с ранее установленными границами земельного участка с кадастровым номером 73:11:031301:26.

Земельный участок с кадастровым номером 73:11:031301:26 входит в состав единого землепользования участка с кадастровым номером 73:11:000000:11, категория земель которого является – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и

земли иного специального назначения (Рисунок 18).

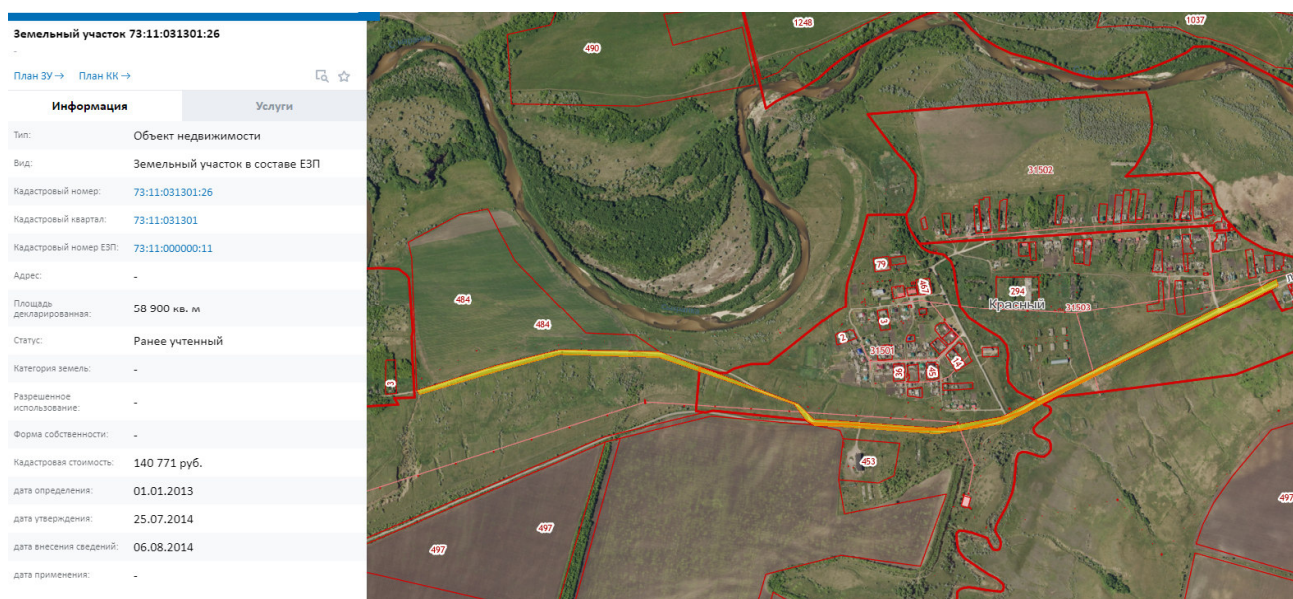


Рисунок 18 – Сведения о земельном участке с кадастровым номером
73:11:031301:26

Фактически на данном земельном участке расположена автомобильная дорога, проходящая через населенный пункт.

Так как кадастровые работы по устранению препятствий уточнения границ населенного пункта не предусмотрены муниципальным контрактом, работы приостановлены до устранения возникших проблем.

4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Цель экономического обоснования – рассчитать эффективность намечаемых проектных решений, дать сводные стоимостные показатели, характеризующие эффективность проекта.

Под экономической эффективностью землеустройства понимается соотношение результатов, получаемых за счет землеустройства, с вызвавшими их затратами. [28]

Сопоставление затрат (З) и результатов (Р) при определении эффективности и оптимизации различных землеустроительных решений в настоящее время осуществляется следующими основными способами:

$P \rightarrow \max$ при $Z = \text{const}$.

$P-Z \rightarrow \max$ при $P = \text{const}$ или $Z = \text{const}$

$Z \rightarrow \min$ при $P = \text{const}$.

При такой постановке землеустроительные задачи имеют оптимизационный характер, в которых целевая функция является критерием оценки, а постоянные величины учитываются через ограничения. Для оценки совокупной эффективности землеустройства использовано соотношение $P/Z \rightarrow \max$, а точнее формулы (1):

$$(\sum P_t)/Z, (\sum P_t)/(\sum Z_t) \text{ или } P_t/(\sum Z_t), (1)$$

где t – оцениваемый период времени.

Оценка эффективности предлагаемых мероприятий произведена с использованием двух критериев:

– критерий «а» – отношение стоимости землеустроительных работ по установлению границ к прогнозируемой величине налоговых поступлений от земельных участков, сведения о которых вошли в ЕГРН благодаря процедуре установления границы;

– критерий «б» – сокращение времени на выполнение работ по установлению границы населённого пункта. [24]

Расчёт по критерию «а». В работе проектно-сметным методом рассчитана общая стоимость работ по землеустройству, связанная с установлением границы деревни Лобановка, Новоспасского района Ульяновской области. Исходными данными являются: площадь населенного пункта $P = 66,4$ га, расстояние от исполнителя до объекта работ – 47 км, количество смежников – 2, длина границы – 3,6 км, точек стояния теодолитного хода – 55, точек всего $Tв$ – 247, точек с координатами $Tк$ – 52, природная категория сложности – 2, масштаб съемки 1:5000.

Цены на изготовление проектной и изыскательской продукции определяются по соответствующим таблицам Сборника ОНЗТ с применением формулы (2):

$$\text{Цена} = ax_1 + vx_2, (2)$$

где: «а» и «в» – цена в расчете на единицу измерения по соответствующим таблицам Сборника;

x_1, x_2 – количество единиц измерения или усложняющие факторы, изложенные в примечаниях к таблицам Сборника и относящиеся соответственно к показателям «а» и «в» и умножаемые на них.

В составе землеустроительных работ были учтены: проложение теодолитных ходов, горизонтальная съемка, вычисление общей площади землепользования, составление и вычерчивание карты (плана) границ землепользования, описание и согласование границ землепользования, инфляционные процессы, транспортные расходы, налог на добавленную стоимость. [15]

Общая стоимость работ по проектно-сметному методу составила $\Pi_{\text{итог1}} = 244223,48$ руб. (Таблица 8).

Таблица 8 – Расчет стоимости работ по проектно-сметному методу

№	Виды работ	Исходные данные	Формула на расчет стоимости	Стоимость работ, руб.
1	2	3	4	5
1	Подготовительные работы для	СПЦ-95-ОНЗТ таблица 74 Сборника $a = 668, v = 49.$ $K1 = 1,0 + 0,10(p - 1) = 1,0 + 0,10(2 - 1) =$	$a * K1 * K2 + B * L =$ $668 * 1,1 * 0,23 + 49$ $* 6,4$	482,6

1	2	3	4	5
	выдачи хозяйств- вам свидетельств на право собст- венности на зем- лю (Ц1)	$1,1 K2=1,0 - 0,40 (2 - 0,077) = 0,23$		
2	Проложение тео- долитных ходов (Ц2)	СпЦ-95-ОНЗТ таблица 2 Сборника $a=1295, b=432$; Массивов: 2: Длина теод. хода $L = 6,3$ км: Количество точек стояния на 1 км = 2; $K3=1,0 - 0,04(15 - L)=1,0 - 0,04*(15-6,4) = 0,66$. $K4=1,0 + 0,10(p - 1)=1,0 + 0,10(2- 1)= 1.1$ $K5=1,2$	$a * K3*K4 + b * K2*K5*L=1295 * 0,66*1,1 + 432 * 1,20*6,4$	4257,93
3	Горизонтальная съёмка (Ц3)	СиЦ-95-ОНЗТ таблица 5 Сборника $a=1477, b=8$; Контуров: 2; Р съёмки = 77 га; $M=1:5000$; $K6=1,0 - 0,003(200 - p)=1,0 - 0,003(200 - 77)= 0,631$ $K7=1,0 - 0,035(20 - p)=1,0 - 0,035(200 - 2)=0,37$ $K8=1,0 + 0,10(p - 1)=1,0 + 0,10(2- 1)= 1.1$ $K9=1,30$ $K10=1,25$	$1477*0,631*1,1-8*0,37*1,3*1,25*77$	1395,56
4	Нанесение на плановую основу границ земле- пользований (Ц4)	СпЦ-95-ОНЗТ таблица 42 Сборника $a=137, b=50$ $K11=1,0 + 0,07(11-5)=1,0+ 0,07(32-5) = 2,89$ $K12=1,0 - 0,04(20 - p)=1,0 - 0,04 (20 - 6,4) = 0,46$ $K13=1,0+0,01(p - 1)1,0 + 0,10(2- 1)= 1,1$ $K14=1,05$	$a * K12*K13 + b*K11*K14*L = Ц4= 137 * 0,46 * 1,1+ 50 * 2,89*1,05* 6.4$	1040,36
5	Составление и вычерчивание карты (плана) границ земле- пользования (Ц5)	СпЦ-95-ОНЗТ таблица 75 Сборника $a=355, b=22$ $K15=1,0 + 0,15(p - 1)= 1,0 + 0,15(2-1)= 1,15$ $K16=1,0 - 0,45(2 - ц)=1,0 - 0,45 * (2- 0,077) = 0.1315$ $K 17=1,0 + 0,10(p - 5)=1,0 + 0,10(32- 5) = 3,7$ $K18=1,2$ $K19=1,0 + 0,10 (p - 1), 1,0-0,10(2-1)= 1.1$	$a*K15*K16*K19 + b*K17*K18*P=355*1,15*0,1315*1,1+22*3,7*1,2*0,077 = 59,05+7,52$	66,57
6	Вычисление об- щей площади землепользования (Ц6)	СпЦ-95-ОНЗТ таблица 35 Сборника $a=56, b=34$; Массивов: 2; Р землепользования = 0,077 тыс. га; $M=1:5000$;	$a*K20*K22+b*K21*P=56*0.1693*1,2+34*0,35*39*0,077$	12,3

1	2	3	4	5
		$K20=1,0 - 0,9(1 - \pi) = 1,0 - 0,9(1 - 0,077) = 0,1693$ $K21=1,0 - 0,70(1-\pi) = 1,0 - 0,70 (1-0,077)=0,3539$ $K22=1,0 + 0,20(\pi - 1) = 1,0 + 0,20 (2 - 1)=1,2$		
7	Описание и согласование границ землепользования (Ц7)	СпЦ-95-ОНЗТ таблица 75 Сборника $A=882, v=11$; Протяж. границы $L = 6,3$ км. 38 точек на 1 км хода $K23=2,5$ $K24=1,0-0,02(40-\pi)= 1,0-0,02(40 - 6,4)=0,328$ $K25=1,0 + 0,05(\pi - 1)=1,0 + 0,05(38 - 1)= 2,85$ $K26=1,5$	$a*K23*K24+v*K25*K26*L=$ $882*2,5*0,328 + 11*2,85*1,5*6,4$	1024,2
	Общая стоимость работ по землеустройству ($\Pi_{общ2}$)	СпЦ-95-ОНЗТ Приложение 1 и 2 к1=1,05; к2=1,03	$(\Pi1+\Pi2+\Pi3+\Pi7)*k1 + (\Pi4+\Pi5+\Pi6)*k2=(482,61+4257,93+1395,56+ 1024,2)* 1,05 + (1040,36+66,57+12,3)*1,03$	8671,13
	Общая стоимость землеустроительных работ с учетом инфляционных процессов ($\Pi_{общ3}$)	Письмо Росземкадастра № НКУ353 от 2.04.2002 г. $D=4,22$; Пр. МЭРТ № 337 от 11.11.2003 г., № 298 от 09.11.2004 г., №277 от. 27.10.2005 г., № 359 от 03.11.2006 г., № 401 от 19.11.2007 г., № 685 от 18.11.14 г. Коэффициент дефлятор к сборнику цен на 2015 год $D=12,73$	$\Pi_{общ1}*D = 8671,13 * 12,73$	110383,49
	Общая стоимость землеустроительных работ с учетом транспортных расходов ($\Pi_{общ4}$)	п. 7 Общих указаний Сборника: 25 %	$\Pi_{общ2} * 25\% = 110383,49 + (110383,49 * 25)/100$	137979,36
	Общая стоимость землеустроительных работ с учетом НДС 20 % ($\Pi_{общ1}$)	п.3 ст. 164 НК РФ: 20 %	$\Pi_{общ3} * 20 \% = 137979,36 + (137979,36 * 20)/100$	162815,65
	Общая стоимость землеустроительных работ ($\Pi_{итг11}$)	-	$\Pi_{общ4} * 50 \% = 162815,65 + (162815,65 * 50)/100$	244223,475

Далее выполнен расчет общей стоимости работ по землеустройству, связанный с установлением границы населённого пункта методом сопоставимых

рыночных цен $\Pi_{\text{итог2}}$ (Таблица 9).

Таблица 9 – Расчет начальной максимальной цены контракта (НМЦК) методом сопоставимых рыночных цен на 2021 год

Наименование товара, услуги (работы)	Исполнитель 1	Исполнитель 2	Исполнитель 3	Средняя цена с НДС в руб. $\langle c \rangle$	Среднее квадратичное отклонение (σ)	Коэфф. вариации (V,%)	НМЦК ($\Pi_{\text{итог2}}$, руб.)
	Цена с НДС в руб.	Цена с НДС в руб.	Цена с НДС в руб.				
Подготовка карты (плана) границ объекта землеустройства (регион – Ульяновская область, и соседние регионы)	495000	601333	635932	577421,6	73445,7	12,72	577421,6

Коэффициент вариации цены определяется по формуле 3:

$$V = \sigma \langle c \rangle * 111, (3)$$

где: V – коэффициент вариации;

$\langle c \rangle$ – средняя арифметическая величина цены единицы товара, работы, услуги;

σ – среднее квадратичное отклонение, рассчитываемое по формуле 4:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (c_i - \langle c \rangle)^2}{n-1}}, (4)$$

где: c_i – цена единицы товара, работы, услуги, указанная в источнике с номером i;

$\langle c \rangle$ – средняя арифметическая величина цены единицы товара, работы, услуги;

n – количество значений, используемых в расчете. [13]

НМЦК методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) определяется по формуле 5:

$$\text{НМЦК}^{\text{рын}} = \frac{V}{n} * \sum_{i=1}^n \text{ц}_i, \quad (5)$$

где: $\text{НМЦК}^{\text{рын}}$ – начальная минимальная цена контракта, определяемая методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка);

v – количество (объем) закупаемого товара (работы, услуги);

n – количество значений, используемых в расчете;

i – номер источника ценовой информации;

ц_i – цена единицы товара, работы, услуги, представленная в источнике с номером i , скорректированная с учетом коэффициентов (индексов), применяемых для пересчета цен товаров, работ, услуг с учетом различий в характеристиках товаров, коммерческих и (или) финансовых условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Рассчитаем среднее квадратичное отклонение:

$$\sigma = \sqrt{((495000 - 577421,67)^2 + (601333 - 577421,67)^2 + (635932 - 577421,67)^2) / (3 - 1))} = 73445,7$$

Рассчитаем коэффициент вариации:

$$V = 73445,7 / 577421,67 * 100 = 12,72 \%$$

Рассчитаем итоговую стоимость землеустроительных работ по рыночному методу:

$$\text{Ц}_{\text{итог2}} = \text{НМЦК}^{\text{рын}} = 1 = 1/3 * (495000 + 601333 + 635932) = 577421,67 \text{ руб.}$$

Среднее значение общей стоимости работ по землеустройству, связанное с установлением границы населённого пункта по двум вариантам, составит (формула (6)):

$$\text{Ц}_{\text{итог.ср}} = (\text{Ц}_{\text{итог1}} + \text{Ц}_{\text{итог2}}) / 2, \quad (6)$$

$$\text{Ц}_{\text{итог.ср}} = (244223,48 + 577421,67) / 2 = 410822,58 \text{ руб.}$$

Таким образом, имею два расчета стоимости подготовка карты (плана) границ объекта землеустройства мы видим, что стоимость работ по проектно-сметному методу почти в два раза меньше стоимости определенной методом сопоставимых рыночных цен (Таблица 10).

Таблица 10 – Сопоставления стоимости выполнения работ, определенных разными методами

Стоимость работ по проектно-сметному методу, руб.	Стоимость, определенная методом сопоставимых рыночных цен, руб.
244223,48	410822,58

Из этого можно сделать вывод, что определение стоимости выполнения работ по сборникам цен выпущенным еще в прошлом веке, хоть и с применением коэффициентов дефляторов, не отвечает современным рыночным требованиям. И в настоящее время правильнее использовать метод сопоставимых рыночных цен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Необходимым инструментом развития территорий является землеустройство. Это совокупность разнообразных социально-экономических процессов, которые в комплексе обеспечивают целенаправленную организацию и самой территории, и связанных с землёй средств производства. Содержание землеустройства зависит от степени развития производительных сил и производственных отношений общества. [27]

Под термином «кадастр» обычно понимается систематизированный свод, перечень, реестр основных сведений об экономически значимых ресурсах страны, государства, имеющий официальный статус.

Кадастры содержат данные о местоположении учитываемых ресурсов и объектов, их величине, качественных характеристиках и стоимостной оценке. Кадастр – основной источник информации для управления недвижимостью и регулирования её использования. [34]

Новым для нашей страны является кадастр недвижимости, объектом учёта которого является недвижимое имущество (земельные участки и прочно связанные с землей объекты, включая здания, сооружения, помещения и объекты незавершённого строительства) и сведения о прохождении некоторых границ и зон.

Эффективное использование земель населенных пунктов во многом определяется рациональной организацией их землепользования, которое зависит, в том числе, и от установления границ населенных пунктов. Чётко описанные и установленные границы населённых пунктов способствуют вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков, помогают в решении вопросов предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, определяют эффективные виды использования земель, обеспечивают поступление земельного налога в местный бюджет, повышают инвестиционную привлекательность территорий населенных пунктов и помогают в решении вопросов устойчивого развития территорий. [28]

Так в нашем исследовании мы провели работы по уточнению границ

населенных пунктов в Новоспасском районе. В результате было выявлено следующее, что на схеме территориального планирования МО Новоспасского района всего на его территории расположено 42 населенных пункта, площадь которых насчитывает 5707,73 га, а согласно сведениям о границах внесены в ЕГРН лишь у 22 населённых пунктов. Малые темпы проведения подобных кадастровых работ связано с недостаточным финансированием из местных бюджетов.

Уточнение границ было по трем населенным пунктам, в частности:

1. Площадь границы населенного пункта деревни Лобановка Новоспасского района составляет 66,4 га (664296 кв. м). Протяженность черты деревни Лобановка Новоспасского района после уточнения границ составила – 3587 м (3,6 км);

2. Площадь границы населенного пункта поселка Фабричные Выселки Новоспасского района составляет 181,4 га (1814079 кв. м). Протяженность черты поселка Фабричные Выселки Новоспасского района после уточнения границ составила – 8816 м. (8,8 км);

3. Площадь границы населенного пункта поселка Красный Новоспасского района составляет 157,3 га (1573985 кв. м). Протяженность черты поселка Красный Новоспасского района после уточнения границ составила – 8452 м (8,4 км).

После всех работ по описанию границ и их выверкой с генеральным планом планы границ передаются в орган регистрации прав для проверки пересечений с приграничными земельными участками. Проект плана границ направляется в электронном виде – «в формате jpg», перечень координат характерных точек – в формате excel.

Также были определены проблемы, которые могут возникнуть при установлении границ. В нашем случае это было пересечение с ранее установленными границами земельного участка. Фактически на данном земельном участке расположена автомобильная дорога, проходящая через населенный пункт.

Так как кадастровые работы по устранению препятствий уточнения границ населенного пункта не предусмотрены муниципальным контрактом, работы приостановлены до устранения возникших проблем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022 г.) // Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022 г.) // Система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021 г.) // Система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.07.2022 г.) // Система «Консультант Плюс».
5. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ (ред. от 21.12.2021 г.) // Система «Консультант Плюс».
6. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022 г.) // Система «Консультант Плюс».
7. Российская Федерация. Постановление Правительства. Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению [Электронный ресурс]: от 30.07.2009 г. № 621 (с изм. на 17.05.2016 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.

8. Российская Федерация. Постановление Правительства. Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13_3, 15, 15_1, 15_2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости» [Электронный ресурс]: от 31.12.2015 г. № 1532 (с изм. на 9.12.2021 г., редакция, действующая с 1.02.2022 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
9. Российская Федерация. Постановление Правительства. Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства [Электронный ресурс]: от 20.08.2009 г. № 688 (с изм. на 17.05.2016 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
10. Российская Федерация. Постановление Правительства. Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: от 01.06.2009 г. № 457 (с изм. на 30.06.2022 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
11. Российская Федерация. Распоряжение Правительства. Об утверждении комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания [Электронный ресурс]: от 30.11.2015 г. № 2444-р // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
12. Российская Федерация. Приказ Минэкономразвития РФ. Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеу-

ройства [Электронный ресурс]: от 03.06.2011 г. № 267 (с изм. на 06.04.2018 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.

13. СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* [Электронный ресурс]: утв. приказом Минстрой РФ от 30.12.2016 г. № 1034/пр и введен в действие с 1.07.2017 г. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
14. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства [Электронный ресурс]: утв. Росземкадастром 17.02.2003 г. (с изм. от 18.04.2003 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
15. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель [Электронный ресурс]: утв. приказом Роскомзема от 28.12.1995 г. № 70 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.
16. Схема территориального планирования МО «Новоспаский район» Ульяновской области [Электронный ресурс]: ООО «Симбирскпроект-К». – 2016. – 78 с. // <https://novospasskoe.ulregion.ru>
17. Генеральный план МО «Фабричновыселковское сельское поселение» Новоспасского района Ульяновской области [Электронный ресурс]: решение совета депутатов от 05.09.2018 г. № 601. //: <https://novospasskoe.ulregion.ru>
18. Генеральный план МО «Коптевское сельское поселение» Новоспасского района Ульяновской области [Электронный ресурс]: решение совета депутатов от 27.03.2017 г. № 27/323 // <https://novospasskoe.ulregion.ru>

19. Генеральный план МО «Красносельское сельское поселение» Новоспасского района Ульяновской области [Электронный ресурс]: решение совета депутатов от 22.09.2010 г. № 20/56 // <https://novospasskoe.ulregion.ru>
20. Вазетдинова, А.П. Проблемы внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов [Текст] / А.П. Вазетдинова // XII Всероссийская научно-практическая конференция молодых ученых «РОССИЯ МОЛОДАЯ». – 2020. – С. 5-11.
21. Горбунова, А.А. Экономическое обоснование проектов установления границ населенных пунктов (на примере Московской области) [Текст]: дис....канд. экон. Наук:23.00.02 / А.А. Горбунова. – Москва, 2019. – 170 с.
22. Гордиенко, Л.В. Анализ факторов, препятствующих своевременному внесению в единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ населённых пунктов [Электронный ресурс] / Л.В. Гордиенко, В.О. Позднякова // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2020. – № 8. – С. 1004-1010.
23. Калюжин, В.А. Изменения и уточнения границ муниципальных образований [Текст] / В.А. Калюжин, Ф.В. Каравайцев // XI Международный научный конгресс и выставка «Интерэкспо Гео-Сибирь.: сб. науч. тр. Т. 4. – Новосибирск, 2015. – С. 142-143.
24. Киреева, Е.Е. Механизм рационального землепользования в городе [Текст] / Е.Е. Киреева // Вестник Омского университета. Серия «Экономика». – 2021. – С. 61-67.
25. Ключниченко, В.Н. Формирование границ населенных пунктов и территориальных зон как один из механизмов повышения достоверности сведений единого государственного реестра недвижимости [Текст] / В.Н. Ключниченко, О.К. Манаева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное

- обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – Т. 1. – 2019. – С. 123-126.
26. Кормильцева, Т.А. Деятельность органа местного самоуправления по постановке на кадастровый учет границ населенных пунктов и территориальных зон [Текст] / Т.А. Кормильцева // Мировая наука. – 2020. – № 12 (45). – С. 356-361.
27. Крылова, В.В. Геопространственные данные местоположения границ населенных пунктов, их значимость и особенности внесения в единый государственный реестр недвижимости [Текст] / В.В. Крылова, О.С. Лазарева // Вестник Тверского государственного университета. Серия: География и геоэкология. – 2019. – № 2 (26). – С. 113-119.
28. Махотлова, М.Ш. Основные методические положения экономической эффективности землеустройства [Текст] / М.Ш. Махотлова, Л.Б. Матиева, А.В. Кабардокова, З.М. Деунежева, Ш.Х. Кумыкова // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 10 (190). – С. 190-192.
29. Салов, В.Ю. Основания и порядок установления границ и статуса муниципального образования [Текст] / В.Ю. Салов // Общество и право. – 2013. – № 3 (45). – С. 80-83.
30. Севостьянов, А.В. Установление границ населенных пунктов как эффективная территориальная политика и основа для устойчивого развития территорий [Текст] / А.В. Севостьянов, А.А. Горбунова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 2. – С. 54-59.
31. Сорокина, Е.И. Анализ проблем при установлении (изменении) границ населенных пунктов на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области [Текст] / Е.И. Сорокина, Г.Ю. Нимгирова // Науки о Земле: вчера, сегодня, завтра: материалы IV Между-нар. науч. конф. (г. Казань, май 2018 г.). – Казань, 2018. – С. 14-17.
32. Третьяченко, А.А. Установление границ поселений и населенных пунктов как инструмент эффективного использования земель [Текст] /

А.А. Третьяченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 9. – С. 59-63.

33. Шишкова, А.К. О границах населенных пунктов и территориальных зон в сведениях единого государственного реестра недвижимости [Текст] / А.К. Шишкова, Я.Н. Морозова // Образование и наука в России и за рубежом. – 2020. – № 5 (69). – С. 212-215.
34. Isabel de Madariaga. Ivan the Terrible: first tsar of Russia [Текст] // New Haven. CT: London: Yale University Press. 2005. 484 n.
35. Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 23.10.2018 г. № 8/33539 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://docs.yandex.ru/docs>
36. Официальный сайт МО «Новоспасский район» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://novospasskoe.ulregion.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ