

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 28.10.2023 16:55:52

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1af6547b6d40cdf1bdc60ae?

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Приморская государственная сельскохозяйственная академия»

Институт земледелия и природообустройства

## Основы кадастра недвижимости

Методические рекомендации по изучению дисциплины и  
выполнению самостоятельных и контрольных работы  
студентами очной и заочной форм обучения  
направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

УДК 347.214.2

Составитель: Сидорова Г.М., доцент

Рецензент: В.Н. Децик, к.г.н., доцент кафедры Водоснабжения и водоотведения Инженерно-технологического института

Основы кадастра недвижимости: методические рекомендации по изучению дисциплины и выполнению самостоятельных и контрольных работ студентами очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры / сост. Г.М. Сидорова; ФГБОУ ВПО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия». – Уссурийск, 2021. – 78 с.

Библиогр.: 5 назв.

Печатается по решению методического совета ФГБОУ ВПО ПГСХА

## ВВЕДЕНИЕ

До недавнего времени в Российской Федерации существовала довольно сложная и неустойчивая система, объединяющая более 40 различных государственных и ведомственных кадастров и реестров. Государственный земельный кадастр уже представлял собой систематизированный свод сведений о земельных участках, предназначенный для однозначного описания участков в целях дальнейшей регистрации прав на них. Вместе с тем другие объекты недвижимости не ставились на государственный кадастровый учет.

Поэтому с 2008г. действует Государственный кадастр недвижимости, основанный на сведениях государственного земельного кадастра и призванный обеспечивать актуальной юридически значимой информацией обо всех объектах недвижимости потребности государства и общества.

Изучение дисциплины «Основы кадастра недвижимости» является необходимым элементом подготовки специалистов в области землеустройства и кадастра.

Основная задача дисциплины – изучение теоретических основ и приобретение практических навыков по использованию данных государственного кадастра недвижимости, ведению кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства. В результате изучения дисциплины необходимо освоить основные положения государственного кадастра недвижимости, методологию получения, обработки и использования кадастровой информации, порядок осуществления кадастровой деятельности.

Дисциплина изучается в соответствии с программой, включающей 7 тем. Формой изучения курса для студентов являются аудиторные занятия, самостоятельная работа с литературой в соответствии с рекомендациями, изложенными в данных методических рекомендациях по разделам курса. Формой отчетности по изучению дисциплины является написание контрольной работы и зачет.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### *Основной*

1. Варламов А.А., Гальченко С.А. Основы кадастра недвижимости: учебник /А.А.Варламов, С.А.Гальченко. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 224с.
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр. Т.3. Государственные регистрация и учет земель / А.А.Варламов, С.А.Гальченко. – М.: КолосС, 2006. – 528с.

### *Дополнительный*

1. Земельные отношения и кадастр недвижимости: нормативная база, правоприменительная практика: справочник / сост. Е.В.Прокопенко – М.: Даурия, 2010. – 760с.
2. Землеустройство и кадастр недвижимости: учебное пособие/ С.Н.Волков, А.А.Варламов, А.В. Купчиненко и др. – М., 2010. – 336с.
3. Справочник кадастрового инженера: технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства / сост. А.П. Мыреев. – М.:Даурия, 2009. – 750с.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ КУРСА

### ***Тема 1 Теоретические основы формирования и ведения ГКН***

#### 1.1 Теоретические положения ГКН

Кадастр в настоящее время ведется почти во всех странах мира. Он неразрывно связан с понятием учета, оценки состояния и использования природных ресурсов, экологии и предполагает выделение однородных по своим условиям территориальных единиц, их картографирование и описание с использованием количественных и качественных характеристик. В

зарубежной практике понятие «кадастр» чаще всего связывают с понятием «недвижимость».

**Кадастр** (фр. *cadastre*)- список, реестр чего-либо или кого-либо (например, землепользователей, землевладельцев, подлежащих налогообложению). Само это слово происходит от средневекового лат. *capitastrum* , которое означало регистр душ, подлежащих поголовной подати.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) основан на сведениях ГЗК. Согласно ФЗ от 02.01.2000 № 28 «О государственном земельном кадастре» **ГЗК** – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. В связи с необходимостью более тщательного учета для налогообложения всех объектов недвижимости (земельные участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) в 2008 г. был осуществлен переход к ГКН.

В соответствии с ФЗ от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости» **ГКН** – это систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных законом сведений.

ГКН формируется в единую стандартизованную, действующую в едином правовом пространстве, государственную систему. **Единый** (что означает наличие единственной системы кадастрового учета по всей территории России) **стандартный** (что означает единообразие структуры, формы и процедур по всей территории России, обеспечивающее технологическую и правовую однородность системы) и **централизованный**

(ведущийся по единой методологии из одного управленческого центра) кадастр является единственным законным инструментом идентификации и регистрации физических характеристик и признаков объектов недвижимого имущества. Лишь в отношении таких идентифицированных и зарегистрированных объектов недвижимости могут быть установлены права собственности и иные права.

Деятельность по ведению ГКН и использованию его сведений регулируется ФЗ-221 «О государственном кадастре недвижимости» в соответствии со следующими *принципами*:

- 1) единство технологии ведения ГКН на всей территории РФ;
- 2) общедоступность сведений ГКН;
- 3) непрерывность актуализации, содержащихся в ГКН сведений;
- 4) сопоставимость сведений ГКН со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом.

## 1.2 Роль и место ГКН в системе управления земельными ресурсами

При создании российской системы кадастра недвижимости был использован опыт западноевропейских стран, но с учетом социальных, экономических, территориальных, культурных и иных особенностей России.

Использование многоцелевой кадастровой системы позволяет решать *проблемы* в различных сферах общественной и экономической жизни:

- регистрация объектов недвижимости;
- формирование ипотеки;
- управление земельными ресурсами;
- проведение сделок с недвижимостью и формирование земельного рынка;
- создание социально-справедливой системы налогообложения;

- контроль за использованием земельных ресурсов;
- территориально-пространственное планирование;
- информирование общественности;
- охрана земель и т.д.

В тоже время многоцелевая информационная система кадастрового типа обеспечивает необходимой информацией решение следующих *задач*:

- 1) реализация земельной, аграрной и иных социально-экономических реформ (до тех пор, пока нет надежной информации о земле и землепользователях, реформы трудно осуществимы и неэффективны);
- 2) осуществление контроля за землепользованием;
- 3) формирование системы государственного земельного надзора и контроля.

Логическим и экономически целесообразным завершением процесса формирования многоцелевой кадастровой системы в России является создание на основе ГЗК Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Для формирования эффективной системы управления земельными ресурсами необходимо иметь *систему учета и регистрации земельных участков* и иных объектов недвижимости, на которую возлагаются следующие *задачи*:

- 1) формирование объектов недвижимости, т.е. техническое и экономическое описание, а также юридическое обоснование (индивидуализация) объекта недвижимости, в результате которого объект получает такие технические, экономические характеристики и юридический статус, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости;
- 2) государственный учет объектов недвижимости, т.е. внесение сведений в реестр сформированных объектов, завершающееся актом присвоения каждому сформированному объекту недвижимости уникального кадастрового номера, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и юридически существует как единое целое, и внесением

сведений об этом объекте в единый банк данных объектов недвижимости (государственный кадастр недвижимости);

3) государственная регистрация прав на объекты недвижимости, т.е. совершение акта, на основании которого и с момента заключения которого государством признаются за гражданами и юридическими лицами права на недвижимость.

ГКН обеспечивает в системе управления земельными ресурсами реализацию следующих **функций**:

- **учетной** – для обеспечения регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также кадастрового учета этих объектов;

- **фискальной** – для формирования государством налогооблагаемой базы на основе кадастровой стоимости объектов;

- **информационной** – для обеспечения граждан и государства достоверными, юридически значимыми данными об объектах недвижимости, что позволит использовать эту информацию как для государственного планирования, так и для эффективной реализации инвестиционных проектов на муниципальном уровне.

**Главной задачей ГКН** является информационное обеспечение налогообложения объектов земельно-имущественных комплексов (ЗИК) и развития рынка объектов недвижимости.

### 1.3 Развитие учетной и регистрационной системы в России на современном этапе

До 2008 г. в России сформировались схожие информационные системы: *система государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним*, информация о которых собиралась в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), и *система государственного кадастра недвижимости*, формирующая Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ). Причем оба этих ресурса содержали во многом одинаковые сведения и одновременно

являлись источником их взаимного пополнения и уточнения посредством постоянного обмена информацией. При этом документы кадастрового учета являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на объект, а сведения, содержащиеся в ЕГРП о вещных правах конкретных правообладателей, их ограничениях (обременениях), подлежали обязательному внесению в ГКН.

Проведенная организационная перестройка позволила обеспечить реализацию ФЗ-221 от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости», предполагая создание взамен существовавшей разобщенной системы реестров и кадастров единой базы учета объектов недвижимого имущества.

К объектам ГКН относятся земельные участки и иные объекты недвижимости, однако объекты капитального строительства включены в базу данных только после 01.01.2013г.

Состав основных сведений ГКН о любом объекте недвижимости включает в себя:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дату внесения данного кадастрового номера в ГКН;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение, описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

б) площадь, определенную с учетом установленных в соответствии с ФЗ-221 требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Картографическое и геодезическое обеспечение ГКН должно включать в себя следующие компоненты:

- 1) государственный фонд данных, полученных при проведении землеустройства;
- 2) государственный мониторинг земель;
- 3) территориальное землеустройство;
- 4) отдельные положения законодательства РФ.

***Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним*** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация – единственное доказательство существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Особый порядок регистрации прав на недвижимое имущество установлен Постановлением Правительства РФ от 31.08.2000г. «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности», а также ФЗ от 21.07.1997г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

До 2010г. государственная регистрация прав проводилась специальными учреждениями юстиции Министерства юстиции РФ, после вступления в силу ФЗ от 24.07.2007г. № 221 «О государственном кадастре недвижимости» производится территориальными органами Росреестра.

Непосредственная регистрация или учет объекта недвижимости, в соответствии с п.2 ст. 131 ГК РФ, подразумевает специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, которые

осуществляются в случаях, предусмотренных законом. При регистрации прав на недвижимость сделка уже действует, и сама регистрация нужна для того, чтобы в результате исполнения этой сделки произошел переход прав на недвижимое имущество.

### *Самостоятельная работа*

1. Рассмотреть историю развития кадастра в России;
2. Рассмотреть различия систем государственного земельного кадастра и государственного кадастра недвижимости;
3. Изучить основные положения и содержание ФЗ от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
4. Рассмотреть общегосударственные и региональные задачи управления объектами недвижимости;
5. Рассмотреть многоцелевое использование сведений ГКН.

### *Темы рефератов*

1. Развитие кадастра за рубежом
  - 1.1 Развитие кадастра в странах с наполеоновской административной системой (Западная Европа);
  - 1.2 Развитие кадастра в странах с немецкой системой (Центральная Европа);
  - 1.3 Развитие кадастра в скандинавских странах;
  - 1.4 Развитие кадастра в англоязычных странах (Великобритания, США, Канада).

## ***Тема 2 Правовое и организационное обеспечение ведения ГКН***

### **2.1 Правовое обеспечение ГКН**

С начала 1990-х гг. в Российской Федерации идет процесс реформирования земельных отношений, закрепленный в законодательных актах. Действующие правовые источники ГКН можно классифицировать по их иерархии (согласно их юридической силе) следующим образом:

1) *по вертикали*: федеральные акты, акты субъектов РФ, акты органов местного самоуправления;

2) *по горизонтали* (федеральный уровень): Конституция РФ, конституционные федеральные и федеральные законы, указы Президента РФ, постановления и распоряжения Правительства РФ, нормативные акты министерств и ведомств РФ.

Основы регулирования земельных отношений содержатся в *Конституции РФ*, понятие, режим и особенности регулирования различных видов недвижимого имущества определены в *ГК РФ*, *Земельном*, *Лесном*, *Водном*, *Градостроительном*, *Жилищном кодексах РФ*, а специальные нормы в отношении именно кадастровых отношений – в федеральных законах «*О государственном земельном кадастре*», «*О государственном кадастре недвижимости*», других федеральных законах и специальных нормативных правовых актах.

***Конституция РФ***, принятая 12.12.1993г., применительно к сфере регулирования кадастровых и иных земельно-имущественных отношений включает в себя *три группы норм*:

а) нормы, определяющие принципы осуществления права собственности на имущество;

б) основы федеративного устройства государства и разграничения компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления;

в) принцип прямого действия Конституции РФ и порядок принятия федеральных законов в данной сфере.

Важным нормативным правовым актом в сфере регулирования кадастровых отношений является *Гражданский кодекс РФ*. Нормы ГК РФ (ч.1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ определяют:

- понятие и категории недвижимого имущества (ст. 130);
- особенности его правового режима (ст. 131, 219, 223);
- понятие и виды вещных прав (ст. 216);
- приобретение и прекращение прав на недвижимое имущество (гл. 14, 15);
- возможности защиты вещных прав (гл. 20) и другие нормы.

Особое значение среди норм ГК РФ имеет ст. 130, в которой определено, что относится к *недвижимому имуществу* – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

*Земельный кодекс РФ* регулирует особый режим такого объекта недвижимости, как земельный участок. Применительно к кадастру недвижимости он определяет:

- объекты земельных отношений (ст. 6);
- состав земель (ст. 7);
- вещные права на землю (гл.4);
- порядок осуществления права собственности на землю (гл. 3, 5);
- возникновение и прекращение прав на землю (гл. 5, 7) и другие нормы.

С Земельным кодексом РФ тесно связаны *Лесной и Водный кодексы РФ*.

*Градостроительный кодекс РФ* регулирует кадастровые отношения в части определения требований к территориальному планированию

территории РФ, ее субъектов, муниципальных образований, градостроительным регламентам, к порядку получения разрешения на завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию.

Нормы *Жилищного кодекса РФ* касаются жилищных отношений, объектом которых выступают жилые помещения, которые могут создаваться в результате строительства, реконструкции, перевода нежилого помещения в жилое. При появлении такого объекта его необходимо ставить на кадастровый учет, для чего предоставлять сведения о нем органам кадастрового учета.

Основным специальным нормативным правовым документом в области регистрации прав является *ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»*. *Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней* – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Этот закон определяет понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, порядок ее осуществления, включая требования к представляемым документам, основания для приостановления и отказа в государственной регистрации, особенности государственной регистрации отдельных объектов недвижимого имущества (предприятия, гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах и т.д.), договоров и ограничений (обременений) прав (сервитуты, ипотека, аренда и т.д.).

Для комплексного решения организационных проблем в сфере регистрации прав и кадастрового учета был принят Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 *«О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»*. Данным указом Федеральная регистрационная служба с 30.12.2008г. была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а

Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография) и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) были упразднены с 01.03.2009 – были переданы Росреестру.

В течение 2007-2009гг. велась активная работа по упорядочению и уточнению нормативно-правового регулирования в сфере земельных и смежных с ними отношений, в результате чего был принят ряд важных федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, направленных на систематизацию в области земельных, лесных, водных и иных правоотношений, внесены изменения в области оценочной деятельности, регламентирована работа ведомств.

Приказом Минюста России от 18.02.2008 № 32 были утверждены формы кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, земельного участка, а приказом от 20.02.2008 № 35 утвержден Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, который устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

## 2.2 Основы государственной политики по управлению земельным фондом

Распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р утверждены новые ***Основы государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012-2017гг.***, которая направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений, осуществляется исходя из понимания о земельных участках как об особых объектах природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в сельском хозяйстве и иной

деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом.

**Целями** государственной политики по управлению земельным фондом являются повышение эффективности использования земель, охрана земель как основного компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.

**Основными задачами** государственной политики по управлению земельным фондом являются:

1) создание условий для организации рационального и эффективного использования земельных участков, включающих в себя учет общественных и отраслевых потребностей, требования устойчивого развития территорий, а также соблюдение гарантий прав участников земельных отношений;

2) обеспечение охраны природы и окружающей среды, в т.ч. охраны земель и сохранения объектов культурного наследия;

3) сохранение и повышение качественного состояния земель;

4) сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе земельного фонда;

5) обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, в т.ч. направленных на защиту прав на недвижимое имущество, а также для снижения административных барьеров и обеспечения налогообложения недвижимости.

### 2.3 Организационный механизм ведения ГКН

Впервые самостоятельная земельная служба России была образована на основании Закона РСФСР от 14.07.1990 № 101-1 «О республиканских министерствах и государственных комитетах РСФСР». Этот орган получил название *Государственный комитет РСФСР по земельной реформе*.

Постановлением Правительства РФ от 26.05.1992 было утверждено новое Положение о *Комитете по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве РФ (Роскомзем)*.

Подведомственная сеть Роскомзема состояла из комземресурсов, Российского научно-исследовательского и проектно-изыскательского института земельных ресурсов (РосНИИземпроект), Центрального вычислительного центра, Российского института мониторинга земель и экосистем (РосИМЗ), Федерального кадастрового центра «Земля», Государственного проектно-изыскательского института земельно-кадастровых съемок (ВИСХАГИ).

На основании Указа Президента РФ от 30.09.1992 «О структуре центральных органов федеральной исполнительной власти» и Указа от 15.01.1993 Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве РФ был реорганизован в *Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству (с 1996 – Государственный комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству)*, который являлся центральным органом федеральной исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование и межотраслевую координацию по вопросам земельных отношений и использованию земельных ресурсов.

На основании Указа Президента РФ от 25.05.1999 Госкомзем России был преобразован в *Государственный комитет РФ по земельной политике*. В этот период были созданы федеральные государственные учреждения – *Земельные кадастровые палаты по субъектам РФ*, которые осуществляли государственный кадастровый учет земельных участков.

В целях совершенствования структуры федеральных органов исполнительной власти Указом Президента РФ от 17.05.2000 № 865 Госкомзем России был упразднен и создан новый земельный орган – *Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр)*.

В последующем, в ходе административной реформы, согласно Указа Президента РФ от 09.03.2004 № 314 «О системе и структуре федеральных

органов исполнительной власти», было образовано *Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)*.

В целях комплексного решения проблем в сфере регистрации прав и кадастрового учета принят Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии». Данным Указом Федеральная регистрационная служба с 30.12.2008 была переименована в *Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)*, а Роскартография и Роснедвижимость были упразднены с 01.03.2009, при этом Росреестру были переданы все функции упраздняемых агентств.

Положением о *Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии*, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществлению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии и т.д.

### *Самостоятельная работа*

1. Рассмотреть основные нормативно-правовые акты ведения и обеспечения государственного кадастра недвижимости;
2. Рассмотреть основные сведения и документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства;
3. Рассмотреть основные задачи и направления государственной политики по управлению земельным фондом.

## *Темы рефератов*

1. Основные этапы формирования организационного механизма ведения кадастра в период проведения земельной реформы;
2. Организационный механизм ведения государственного кадастра недвижимости на современном этапе.

### ***Тема 3 Понятие и классификация объектов недвижимости***

#### 3.1 Понятие недвижимого имущества

В советском гражданском праве категория недвижимого имущества отсутствовала. Причиной восстановления категории недвижимости в российском законодательстве является необходимость организации управления наиболее ценным имуществом, в первую очередь недвижимым, которое сегодня может находиться в собственности как публично-правовых образований, так и частных лиц.

***Недвижимость*** – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. Понятие недвижимости дается в п.1 ст. 130 ГК РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Современная российская юридическая практика установила ряд ***признаков***, по которым физический объект может быть отнесен к недвижимому имуществу:

- 1) прочная связь с определенным земельным участком;

- 2) законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению;
- 3) удостоверенная (официально зарегистрированная) принадлежность конкретному собственнику – государству, субъекту РФ, муниципальному образованию, частному лицу или группе частных лиц;
- 4) возможность физического обособления объекта недвижимости (т.е. наличие четко установленных физических границ объекта недвижимости);
- 5) функциональная самостоятельность объекта недвижимости (можно ли использовать данный объект недвижимости отдельно от других объектов или его функциональное назначение предполагает частичное использование других объектов недвижимости);
- 6) наличие (или отсутствие) сервитутов и иных ограничений прав пользования.

Объект недвижимости содержит в себе две основы: *физическую* и *юридическую*. **Физическая основа** этого понятия опирается на вещественную составляющую недвижимости: здания, сооружения, земельные участки и т.д. **Юридическая часть** находится в области реализации прав, возникающих при операциях с недвижимостью и ее использовании. Каждый объект недвижимости имеет свой кадастровый номер, к нему применяется процесс, называемый инвентаризацией объекта недвижимости. Он характеризуется «инвентарным делом» - историей возникновения и изменения объекта недвижимости. Все перечисленное относится к правовой части определения недвижимости.

Объекты недвижимости обладают *физическими, юридическими и экономическими характеристиками*.

К **физическим характеристикам** объекта недвижимости относятся пространственно-площадные параметры (размеры, форма, различные улучшения, поверхностный и подпочвенный слой, дренаж, ландшафт, подъездные пути и другие коммуникации, окружающие природную среду,

степень антропогенного износа (кроме земельных участков); принадлежность объекта или его части к территориальным зонам, а также прочие характеристики, используемые для определения стоимости недвижимости и ее описания как объекта кадастрового учета.

Правовой статус объекта недвижимости (*юридические характеристики*) определяется описанием субъекта права (правообладателя), содержанием и объемом прав субъекта на принадлежащий ему объект недвижимости, а также указанием основания возникновения прав субъекта на объект недвижимости.

К *экономическим характеристикам* объекта недвижимости относятся значения его стоимостных оценок (кадастровая, нормативная, рыночная или восстановительная стоимость), арендная плата.

Недвижимое имущество может быть *делимым* или *неделимым*. *Делимым* является то имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая доля которого после раздела образует целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимая вещь может быть признана *неделимой* (фермерское хозяйство).

Недвижимые вещи могут иметь неотделимые части, которые называются *существенными* – это такие составные части, которые находятся в неотторжимой связи с недвижимой вещью и не могут быть отделены от нее без несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи или отделяемой составной части. Недвижимые вещи и их существенные части не могут быть предметом разных прав и обязанностей, если законом или договором не установлено иное.

С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемые *принадлежностями*. *Принадлежностью* недвижимой вещи является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью недвижимой вещи, служит недвижимой вещи и связана с ней общим назначением. На принадлежность могут распространяться права и

обязанности, предметом которых является недвижимая вещь. Принадлежность недвижимой вещи может быть отделена от недвижимой вещи, если на то будет соответствующее распоряжение правомочного лица.

Недвижимая вещь может иметь различные *обременения*, устанавливаемые на основе договора или закона (строение в аренде или залоге), которые снижают стоимость недвижимой вещи, т.к. ограничивают сферу владения, использования и распоряжения недвижимостью.

Существенная характеристика недвижимости – ее *целевое назначение и разрешенное использование*.

**Целевое назначение** – это цель, для которой может использоваться недвижимая вещь. Например, целевое назначение земельного участка – это установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

**Разрешенное использование** – это целевое назначение недвижимой вещи с перечнем всех ее обременений и ограничений в использовании. Разрешенное использование земель устанавливается органами государственной власти и хозяйственного управления на основании существующего законодательства.

### 3.2 Классификатор основных фондов

Для реализации дифференцированного подхода объекты недвижимости целесообразно *классифицировать в зависимости от существенных признаков*, таких как происхождение, особенности хозяйственного использования, структура и масштабы оборота объектов недвижимости. По **происхождению** объекты недвижимости подразделяются на **естественные (природные)** (лесной массив) и **искусственные (антропогенные)** (постройки). В свою очередь, *естественные* земельные участки (сельскохозяйственное использование) и природные комплексы (водные объекты)

дифференцируются по видам и уровням их эксплуатации, а *искусственные* объекты (постройки) классифицируются по видам постройки: жилые, офисные, торговые и т.д.

Свободные земельные участки в зависимости от *площади* подразделяются на земельные массивы и отдельные земельные участки, а искусственные объекты (постройки), в частности жилые постройки, по этому же критерию подразделяются на комплексы зданий (микрорайон, дачный поселок и пр.) и отдельно стоящие здания (жилой дом, гостиница, мотель и пр.).

В соответствии с государственной программой перехода РФ на принятую в международной практике систему учета и статистики был разработан и введен в действие с 01.01.1996 «*Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) ОК 013-94*».

**Объектами классификации** ОКОФ являются основные фонды предприятий, организаций и учреждений всех форм собственности, т.е. материальные объекты, которые предназначены для выполнения определенных функций в течение ряда лет и за весь срок службы не теряют своей полезности:

- **здания** (кроме жилых) – строительно-архитектурные объекты; отдельно стоящие объекты, имеющие стены и крыши; специализированные здания и т.д.;

- **сооружения** – различные инженерно-строительные объекты, включая шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, мосты – всего более 100 наименований;

- **жилища** – здания, предназначенные для постоянного проживания людей; прочие дома и помещения, используемые для жилья (дачи, коттеджи и др.);

- **многолетние насаждения** – плодово-ягодные; технические; защитные; декоративные и др.

В законодательных, нормативных, методических актах и ведомственных документах применяется классификация объектов по различным признакам: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве владения, пользования, распоряжения).

В ФЗ от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.03.2008, приведен следующий перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется кадастровый учет: *земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, а также подземные сооружения.*

### 3.3 Понятие и классификация земельных участков

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ **земельный участок** – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. **Границы земельного участка** – замкнутый контур, территориально ограничивающий земельный участок, состоящий из линий между узловыми и поворотными точками.

Под **земельными участками** гражданским законодательством понимаются участки земной поверхности, отграниченные от других иных участков установленными на местности межевыми знаками (участок земной поверхности с установленными границами). Площадь земельного участка является производной характеристикой от его границ. Поэтому объектом права собственности, объектом недвижимости является не земля как таковая, а земельный участок, границы которого определены надлежащим образом. Только земельный участок может быть объектом гражданско-правовых сделок, объектом передачи в порядке разграничения. Для удостоверения границ земельного участка необходима постановка его на кадастровый учет,

с момента которого земельный участок и возникает как объект земельного правоотношения.

Под *природными свойствами* следует понимать уровень плодородия почв, их состав, наличие загрязнений; наличие общедоступных полезных ископаемых, которые могут быть использованы собственниками земельного участка без оформления лицензий на недропользование в установленном порядке. К природным свойствам также можно отнести наличие многолетних насаждений, видовой состав растительного и животного мира.

Под *составляющими режима* земельного участка следует понимать его категорию, виды разрешенного использования, градостроительные и иные обременения: охранные зоны, санитарно-защитные зоны и т.п., а также установленные публичные сервитуты.

В современных условиях России земельные участки являются одним из наиболее сложных объектов кадастрового учета и экономической оценки в составе объектов недвижимости по следующим *причинам*:

- 1) специфичность данного объекта;
- 2) неразработанность нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитость земельного рынка в стране.

Распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р, утвердившего «*Основы государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012-2017 годы*», установлено, что определение правового режима земельных участков осуществляется на основании видов разрешенного использования в соответствии с документами территориального планирования, в т.ч. создание классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

*Целевое назначение земель* включает в себя *общественные (публичные)* и *частные условия* использования земельного участка. *Общественные (публичные) условия* включают в себя порядок и предел использования, установленный для категории земель (или функциональные зоны), к которой относится земельный участок.

**Частные условия** включают в себя порядок и предел использования, установленный в правоустанавливающих документах на земельный участок, которые определяют разрешенное использование земельного участка.

**Изменение целевого назначения земель** – это изменение частных условий использования, категории земель (или функциональной зоны), которые определяют общественные условия использования земельного участка.

**Разрешенное использование земельного участка** – использование его с учетом целевого назначения и установленных обременений в использовании земель. Оно устанавливается на основании кадастрового зонирования территории. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

**Классификация земельных участков** по видам разрешенного использования включает:

- **приусадебный участок** – это земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта;

- **садовый земельный участок** – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений);

- **дачный участок** – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

- **огородный земельный участок** – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с

правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

### 3.4 Основные характеристики земельного фонда как объекта кадастрового учета

Земли, находящиеся в пределах РФ, составляют *земельный фонд* страны, который классифицируется по следующим показателям:

- 1) административно-территориальной принадлежности;
- 2) видам вещных прав на землю и обременениям;
- 3) категориям земель (в зависимости от основного целевого назначения и разрешенного использования);
- 4) функциональным зонам;
- 5) субъектам земельных отношений;
- 6) качественному и экологическому состоянию;
- 7) видам угодий.

Большое значение при характеристике земельного участка как объекта недвижимости имеет *категория земли*, т.к. она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные обременения, относящиеся к конкретному земельному участку.

Согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в РФ осуществляется по *категориям земель* и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

*Целью государственного учета земель* является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для

принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда **категория земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее земельное законодательство предусматривает выделение **семи категорий земель**:

1) **земли сельскохозяйственного назначения** – земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

2) **земли населенных пунктов** – земли в черте поселений, изначально используемые и предназначенные для застройки и развития поселений;

3) **земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** – земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики ..., осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ;

4) **земли особо охраняемых территорий и объектов** – земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;

5) **земли лесного фонда** – лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и

предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.);

б) *земли водного фонда* – земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов;

7) *земли запаса* – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

*Земельные угодья* – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

*Сельскохозяйственные угодья* – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. К *сельскохозяйственным угодьям* относятся: пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

К *несельскохозяйственным угодьям* относятся: земли под водой, включая болота, лесные площади и земли под лесными насаждениями, земли застройки, под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.).

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в *частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности*. На праве *частной собственности* земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В *государственной собственности* находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц,

муниципальных образований. *Государственная собственность* состоит из земель, находящихся в собственности РФ, и земель, находящихся в собственности субъектов РФ. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются *муниципальной собственностью*.

### 3.5 Понятие и классификация объектов капитального строительства

ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к объектам капитального строительства отнесены *здания, помещения, сооружения и объекты незавершенного строительства*.

**Здания** – это строения, состоящие из несущих и ограждающих или совмещенных конструкций, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции, содержания животных и прочих целей, имеющие определенное функциональное назначение (жилое, нежилое, общественное, производственное, сельскохозяйственное и др.).

Согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94, утвержденному Постановлением Госстандарта России от 26.12.1994 №359, к **зданиям** (кроме жилых) относятся здания, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

**Здания** подразделяются на *основные и служебные*. К **основным** относятся здания, являющиеся главными по капитальности постройки, архитектурным признакам и своему назначению. Строения, выполняющие обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к **служебным** зданиям (сарай, бытовки, мастерские, гаражи и т.п.).

**Основными признаками группировки** зданий являются:

- 1) *этажность* - одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные;
- 2) *вид освещения* - естественное (верхнее, боковое), искусственное, совмещенное;
- 3) *система воздухообмена* – естественная, механическая, кондиционированная;
- 4) *температурный режим* – отапливаемые, неотапливаемые;
- 5) *транспортное оборудование* – крановое, подвесное, бескрановое;
- 6) *вид строительного материала* – каменные, деревянные, смешанные, саманные, глинобитные, панельные;
- 7) *капитальность* – особо капитальные, обыкновенные, облегченные, рубленные;
- 8) *срок службы* – 100, 80, 65, 40, 20 лет.

Здания также можно подразделить на следующие **группы**:

- 1) *жилая недвижимость*;
- 2) *производственная недвижимость* – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи, склады, промышленные здания и т.д.;
- 3) *лечебно-оздоровительная и другая социальная недвижимость* – больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы, пансионаты, лагеря и т.д.;
- 4) *учебно-воспитательная недвижимость* – детские сады и ясли, школы искусств, музыкальные, художественные, хореографические, училища, техникумы, институты и т.д.;
- 5) *культурно-просветительская недвижимость* – библиотеки, архивы, музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры, театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.;
- 6) *специальные здания* – административные здания, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

**Сооружения** – это наземные, надземные, подземные или подводные инженерно-строительные системы, имеющие объемный, плоскостной, линейный, высотный или смешанный вид, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций, предназначенные для выполнения определенных производственных, технологических или иных специальных функций.

Согласно Общероссийскому классификатору **сооружения** – это инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Объектом, выступающим как *сооружение*, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое (*автомобильная дорога в установленных границах – земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и дорожные знаки, другие, относящиеся к дороге сооружения – ограждения, сходы, водосливы, кюветы и т.д.*).

К *сооружениям* также относятся законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, кабельные линии связи и др.

**Классификация сооружений** осуществляется по:

- 1) *функциональному назначению* – коммуникационные, транспортные, водоканализационные сооружения, устройства для размещения технического оборудования, прочие сооружения;
- 2) *виду строительного материала* – земляные и деревянные, каменные и кирпичные, металлические, железобетонные;
- 3) *капитальности* – прочные, особо прочные, вековой прочности; 4) *сроку службы* – 8-15, 20-30, 40-75, 100-200 лет.

По значению, а также в зависимости от административного подчинения все сооружения могут классифицироваться по частным признакам.

**Помещения** – это жилые (комната, квартира) и нежилые, определяемые как внутренние изолированные части здания или сооружения, отделенные стенами либо перегородками, имеющие выход на улицу, коридор общего пользования, лестничную площадку, места общего пользования и не имеющие в пределах функциональных частей (площадей, объемов) других помещений (мест общего пользования).

Понятие помещения было установлено ФЗ от 15.06.1996 №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», где под **помещением** понималась единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

На данный момент законодательно закреплено определение жилого помещения. Согласно ч. 2 ст.15 и ст.16 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ (ч.3,4 ст.15 ЖК РФ).

Под **жилым домом** понимается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комнатой** считается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Нежилое помещение** означает, что это помещение не предназначено для проживания граждан. В зависимости от функционального назначения нежилые помещения бывают производственными, административными, торговыми, складскими и т.д. Нежилое помещение может состоять из одной или нескольких комнат.

Под **объектом незавершенного строительства** понимается объект недвижимого имущества, строительство которого не завершено.

Согласно ст.25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется при наличии:

- 1) документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок;
- 2) разрешения на строительство;

- 3) проектной документации;
- 4) документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

### 3.6 Понятие и классификация иных объектов кадастра недвижимости

К недвижимым вещам в соответствии с гражданским законодательством относятся помимо земельных участков и объектов капитального строительства *леса, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения* и т.п. Это «имущество, недвижимое по природе».

**Недра** – это часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Недра подразделяются по *функциональному назначению, срокам пользования, принадлежности, значимости и правовому режиму*.

Участки недр, право пользования которыми предоставлено в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством о недрах, образуют *распределенный фонд недр*. *Нераспределенный фонд недр* составляют иные участки недр.

**Участки недр местного значения** – участки недр, содержащие общераспространенные и иные полезные ископаемые, которые по своему количеству или качеству не позволяют их использовать для нужд РФ и субъектов РФ, а также участки недр, используемые для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, для местных нужд.

**Полезные ископаемые** – содержащиеся в недрах природные минеральные образования, углеводороды и подземные воды, химический состав и физические свойства которых позволяют использовать их в сфере материального производства и потребления в естественном состоянии или после переработки.

*Классификация недр* осуществляется по:

- 1) **физическому состоянию**: *твердые* (руды, уголь, мрамор, гранит); *жидкие* (нефть, подземные воды); *газообразные* (природные горючие и инертные газы);
- 2) **использованию**: *горючие, рудные, нерудные полезные ископаемые, подземные воды.*

В ст. 130 ГК РФ к разряду объектов недвижимости отнесены также **обособленные водные объекты**. Здесь объектом недвижимости служит земельный участок, на котором водный объект расположен (ст.102 ЗК РФ).

Российское законодательство определяет **обособленный водный объект** (замкнутый водоем) как небольшой по площади и непроточный искусственный объект (ст.1 Водного кодекса РФ).

**Классификация водных объектов** осуществляется в зависимости от их физико-географических, гидрорежимных и других признаков:

- 1) **поверхностные водные объекты** – постоянное или временное сосредоточение вод на поверхности суши;
- 2) **подземные водные объекты** – сосредоточение находящихся в гидравлической связи вод в горных породах, имеющие границы, объем и черты водного режима.

По признаку пользования все водные объекты подразделяются на две группы – *общего и особого пользования*. **Водные объекты общего пользования** находятся в общедоступном, открытом пользовании. **Водные объекты особого пользования** – это водные объекты, которыми пользуется ограниченный круг лиц.

Обособленные водные объекты, в отличие от всех иных водных объектов, относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. Если обособленный водный объект находится внутри границ земельного участка, находящегося в частной собственности, то дополнительной регистрации такого водного объекта не требуется.

**Болото** – избыточно увлажненный участок земли, на котором происходит накопление неразложившегося органического вещества, превращающегося в дальнейшем в торф.

*Болота* различаются по *преобладающей на них растительности* (лесные, кустарничковые, травяные, моховые), по *рельефу* (бугристые, плоские, выпуклые), по *местоположению* (долинные, пойменные, склоновые, водораздельные), по *питанию* (низинные болота, расположенные в понижениях рельефа; верховые болота).

Гражданским кодексом РФ к недвижимому имуществу отнесены также *леса*. В соответствии с Лесным кодексом РФ под *лесом* понимается вся совокупность лесной растительности, земля, животный мир и другие компоненты окружающей природной среды, имеющие важное экономическое, экологическое и социальное значение. В соответствии со ст.10 Лесного кодекса РФ введена классификация лесов: *защитные, эксплуатационные и резервные*.

Основное целевое назначение *защитных лесов* состоит в выполнении различных экологических функций: *средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и других*.

*Защитные леса* подразделяются на четыре категории в зависимости от их расположения и функционального назначения:

- леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях;
- леса, расположенные в водоохраных зонах;
- леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов;
- ценные леса.

*Лес* состоит из трех частей:

- земли лесного фонда;
- леса, не входящие в лесной фонд;
- древесно-кустарниковая растительность.

В соответствии со ст.7 ЛК РФ к *лесному фонду* относятся все леса, за исключением расположенных на землях обороны и землях населенных

пунктов, а также земли лесного фонда, которые не покрыты лесной растительностью.

**Многолетние насаждения** отличаются большим разнообразием. Классифицировать их можно по четырем признакам:

1) по **виду продукции** различают плодово-ягодные (семечковые, косточковые, орехоплодные, ягодники, виноградники) и технические (чайные, каучуконосы и др.) многолетние насаждения;

2) по **функциональному назначению** различают декоративно-озеленительные (кустарниковые и древесные), полезащитные многолетние насаждения, а также живые изгороди;

3) по **возрасту вступления в товарное производство** различают:

- плодовые (5-8 лет);
- ягодники (2-3 года);
- технические (7-10 лет);
- декоративно-озеленительные (5-12 лет) многолетние насаждения.

4) по **продолжительности эксплуатации** различают:

- плодово-ягодные (10-30 лет);
- технические (10-50 лет);
- озеленительные (50-100 лет) многолетние насаждения.

### *Самостоятельная работа*

1. Рассмотреть содержание понятия «недвижимость» в различных нормативно-правовых документах;

2. Изучить основные характеристики объекта недвижимости;

3. Рассмотреть объекты, входящие в общероссийский классификатор основных фондов;

4. Рассмотреть основные характеристики земельного фонда и земельных участков;

5. Рассмотреть содержание целевого назначения земель и разрешенного использования земельного участка;

6. Изучить основные характеристики объектов капитального строительства.

#### **Тема 4 *Теоретические и методические положения информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости***

##### **4.1 Понятие и содержание информационного обеспечения ГКН**

Основной *целью* создания и развития инфраструктуры пространственных данных РФ является выполнение условий, обеспечивающих широкий доступ граждан, организаций и органов власти к пространственным данным и их эффективное использование.

Для достижения этих целей необходимо решить следующие *задачи*:

1) формирование единой государственной информационной политики в сфере производства и использования пространственных данных;

2) разработка и принятие законодательных и других нормативных правовых актов, а также технических регламентов, стандартов, нормативно-технических документов и классификаторов, регулирующих создание и использование базовых пространственных данных;

3) создание и интеграция государственных информационных ресурсов пространственных данных РФ и субъектов РФ, а также информационных ресурсов пространственных данных муниципальных образований на основе использования базовых пространственных данных.

Правовой основой информационного обеспечения ГКН и формирования его автоматизированной системы является ФЗ от 20.07.2006 №149-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации». В этом законе даны определения основных понятий:

- **информация** - сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления;

- **информатизация** – организационный социально-экономический и научно-технический процесс создания оптимальных условий для удовлетворения информационных потребностей и реализации прав граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, общественных объединений на основе формирования и использования информационных ресурсов;

- **документированная информация (документ)** – зафиксированная на материальном носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать;

- **информационные процессы** – процессы сбора, обработки, накопления, хранения, поиска и распределения информации;

- **информационная система** – организационно упорядоченная совокупность документов и информационных технологий, в т.ч. с использованием средств вычислительной техники и связи, реализующих информационные процессы;

- **информационные ресурсы** – отдельные документы и отдельные массивы документов, документы и массивы документов в информационных системах (библиотеках, архивах, фондах, банках данных, других информационных системах).

К **средствам обеспечения** автоматизированных информационных систем и их технологий относятся *программные, технические, лингвистические, правовые и организационные средства* (программы для электронных вычислительных машин; средства вычислительной техники и связи; словари, классификаторы; инструкции и методики; положения, уставы, должностные инструкции; схемы и их описания, другая эксплуатационная и сопроводительная документация), используемые или создаваемые при проектировании информационных систем и обеспечивающие их эксплуатацию.

***Собственник информационных ресурсов, информационных систем, технологий и средств их обеспечения*** – это субъект, в полном объеме реализующий полномочия владения, пользования, распоряжения этими объектами.

***Владелец информационных ресурсов, информационных систем, технологий и средств их обеспечения*** – это субъект, осуществляющий пользование указанными объектами и реализующий полномочия распоряжения в пределах, установленных законом.

***Пользователь (потребитель) информации*** – это субъект, обращающийся к информационной системе или посреднику за получением необходимой ему информации и пользующийся ею.

Информационные ресурсы могут быть *негосударственными*, являясь элементом состава имущества, находящегося в собственности граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и общественных объединений.

Физические и юридические лица являются собственниками тех документов и их массивов, которые созданы за счет их средств, приобретены ими на законных основаниях, получены в порядке дарения или наследования.

РФ и ее субъекты являются собственниками информационных ресурсов, создаваемых, приобретаемых и накапливаемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, а также полученных иными законными способами.

Государство имеет право выкупа документированной информации у физических и юридических лиц, представляющей государственную тайну.

*Государственные информационные ресурсы* РФ формируются в соответствии со следующими сферами ведения:

- 1) федеральные информационные ресурсы;
- 2) информационные ресурсы, находящиеся в совместном ведении РФ и субъектов РФ;
- 3) информационные ресурсы субъектов РФ.

*Государственные информационные ресурсы РФ открыты и общедоступны.* Исключение составляет документированная информация, отнесенная к категории *ограниченного доступа*, которая по условиям ее правового режима подразделяется на информацию, отнесенную к *государственной тайне*, и *конфиденциальную*.

**Главная задача информатизации** – удовлетворение информационных потребностей и обеспечение прав граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, общественных объединений, создание необходимой инфраструктуры, без которой невозможно эффективное функционирование экономических систем любого уровня, а также управление ими.

Принято выделять **три составляющие**, которые оказывают определенное влияние на процесс информатизации:

- 1) программно-аппаратные средства вычислительной техники и техники связи;
- 2) информационные технологии;
- 3) пользовательские и информационные системы.

## 4.2 Классификация информации ГКН

Классификация информации ГКН имеет следующую структуру:

По **управляющему воздействию информации** на подсистемы и объект управления информацию подразделяют на две группы:

- *управляющая*, которая формируется в процессе управления и доводится до субъекта для исполнения и использования (нормативная, плановая, контрольная информация);

- *осведомляющая*, используемая для обоснования принятия решений (учетная и отчетная информация).

По **назначению в процессе управления** объектами недвижимости информацию подразделяют на следующие группы:

- *статистическая* – о развитии региона, налоговых поступлениях, в т.ч. земельных платежах, сведения о сделках с землей;

- *прогнозная* – планы развития территорий, прогноз поступления налогов;

- *справочная* – справочники общего и специального назначения, методические материалы, классификаторы и кодовые словари, различные описания земельных ресурсов и их атрибутов.

По **уровню управления** информацию подразделяют на:

- *стратегическую* – документы нормативно-правового характера, включая законы и подзаконные акты, программы и прочие документы, обязательные к исполнению;

- *оперативную* – распоряжения, письма, решения и указания вышестоящих организаций по текущим вопросам использования земельных ресурсов.

По **условиям доступа** информацию подразделяют на:

- *открытую* – предназначенную для широкого круга пользователей;

- *с ограниченным доступом* – используемую органами управления всех административно-территориальных уровней при принятии решений и предоставляемую пользователям в обработанном виде – информация для служебного пользования;

- *закрытую* – не предоставляемую широкому кругу пользователей, т.е. информация, отнесенная к государственной тайне, и конфиденциальная – о частной жизни.

По **виду представления** информация подразделяется на:

- *документированную* – информация, зафиксированная на любом материальном носителе с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать (кадастровый паспорт земельного участка, выдаваемый органом кадастрового учета и содержащий информацию о земельном участке на бланке установленного образца);

- *недокументированную* – это информация, не включенная в перечень основных документов, не имеющая классификационного кода и подготовленная в произвольной форме (экспликация загрязненных земель).

По *месту формирования* информацию подразделяют на:

- *внутрисистемную* – информация, подготовленная в рамках системы государственного управления объектами недвижимости (разработанный перечень нарушений использования земель, влекущих за собой разные формы ответственности);

- *внешнюю* – информация, подготовленная в рамках других систем (участвующих в процессе управления) и используемая для принятия управленческого решения; является тематической: кадастровая, землеустроительная, геодезическая, градостроительная, материалы технической инвентаризации и др.

По *степени обработки* выделяют информацию:

- *первичную (исходную)* – это не подвергающиеся обработке данные об объекте управления;

- *преобразованную* – полученную в результате дополнительных расчетов или обработки исходных сведений об объекте управления.

Выработанная системой информация должна быть зафиксирована на материальном носителе и храниться в течение определенного периода времени. В связи с этим выделяются следующие *стадии*:

1) *хранение* – информация создается в результате наблюдения и регистрации некоторого явления; прежде чем она может быть обработана или использована, она должна храниться в какой-либо памяти на материальном носителе;

2) *преобразование* – хранящаяся информация может быть преобразована в некоторую, более удобную форму для хранения, передачи, обработки, восприятия;

3) *передача* – информация непрерывно передается от источника к запоминающемуся устройству, на обработку, пользователю для принятия решения;

4) *сортировка, синтез, обработка* – обычно информация поступает в случайном порядке; для уменьшения времени поиска требуемой информации, ее обработки требуется предварительная сортировка по заданным признакам, а также объединение ряда отдельных информационных элементов для получения полного значения;

5) *использование* – после преобразования информации в удобную для использования форму она воспроизводится в виде, необходимом для принятия решений;

6) *оценка* – значение информации зависит от потребности в ней, достоверности, надежности и своевременности; массивы информации должны систематически пересматриваться в целях устранения устаревших или ненужных данных;

7) *уничтожение* – может осуществляться после многократного использования информации либо при ее устаревании; уничтожение информации является концом цикла ее жизни.

#### 4.3 Основные характеристики информации для систем ГКН

Информация для системы ГКН имеет следующие характеристики:

1) *Целевое назначение*. Информация имеет определенную цель в момент передачи ее для использования. Одна и та же информация может иметь многоцелевое назначение.

2) *Способ и формат*. Основными способами передачи информации являются *визуальный* и *звуковой*. Формат при этом является общей характеристикой для человека и машины. Носитель информации – это любая стабильная материальная среда, на которой фиксируется информация. В

системах кадастров используют бумажные документы и электронные носители.

3) **Избыточность.** Увеличение избыточности приводит к увеличению объема сообщения (без увеличения его информативности), что ведет к удорожанию информации.

4) **Быстродействие.** Скорость передачи и приема информации определяется временем, необходимым для принятия управленческого решения. Скорость работы устройства системы может измеряться количеством данных, обрабатываемых или передаваемых в единицу времени.

5) **Периодичность.** Периодичность или частота передачи информации связана с необходимостью принятия решений и оказывает существенное влияние на ее ценность. Периодичность поступления информации на уровнях оперативного управления (отделы Росреестра) должна соответствовать происходящим реальным событиям.

6) **Затраты.** Затраты на информацию определяются затратами на сбор, хранение, обработку и поиск информации.

7) **Ценность информации.** Под *ценностью* информации понимается тот эффект, который дает использование данной информации. В значительной степени ценность информации зависит от способа и скорости ее передачи, периодичности, достоверности, надежности, степени старения и прочих факторов.

8) **Надежность и достоверность.** Достоверность информации характеризуется степенью отражения характеристик анализируемого объекта кадастрового учета. Надежность характеризует технические возможности средств передачи и обработки информации. Информация может быть надежно переданной и обработанной, но исходно недостоверной.

9) **Статичность и динамичность.** Информация, которая не меняется во времени, называется *статичной* (постоянные данные типа таблиц физических констант, справочников). Информацией с динамическими

характеристиками являются изменяющиеся во времени данные (оперативные данные об изменении качественного состояния земель).

Государственные информационные ресурсы составляют основу единого информационного пространства России.

#### 4.4 Информационное обеспечение системы ГКН

Под *информационным обеспечением кадастра недвижимости* следует понимать процесс сбора и предоставления обработанной соответствующим образом информации о земельных участках и иных объектах недвижимости, территориальных зонах, границах, об обременениях и иных видах прав на объекты недвижимости в целях фиксации в документах государственного кадастра недвижимости, а также обмен информацией между заинтересованными пользователями в соответствии с их информационными потребностями.

*Задачами* информационного обеспечения системы ГКН являются:

- 1) обеспечение функционирования системы ГКН;
- 2) наполнение, ведение и обновление банка данных ГКН, документирование сведений о земельных участках и объектах недвижимости;
- 3) предоставление необходимой информации (пакета документов) заинтересованным органам, структурам и лицам;
- 4) анализ эффективности системы ГКН, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) прогноз развития рынка объектов недвижимости;
- 6) прогноз развития информационного рынка;
- 7) защита информации.

*Информация в системе управления объектами недвижимости* – это совокупность данных, создаваемых и хранящихся в специализированных информационных системах, предназначенная для решения задач управления

данными ресурсами конкретного административно-территориального уровня.

*Главное требование системы государственного кадастра недвижимости к информации* – точное потребительское назначение информации, своевременность ее представления, оптимальность степени генерализации.

В связи с наличием большого числа источников информации и разного формата предоставляемых данных необходимо создать на каждом административно-территориальном уровне *единое информационное пространство*, которое могло бы удовлетворять потребности кадастровой службы и других заинтересованных ведомств и организаций в системе управления объектами недвижимости. Как правило, такое пространство формируется путем создания *банка данных* ГКН.

К основным *принципам* формирования *банка данных* кадастра недвижимости относятся:

1) *единство банка данных*, исключающее дублирование информации об объектах недвижимости и позволяющее сосредоточить в едином месте сведения обо всех объектах недвижимого имущества, находящегося на конкретной территории, обслуживаемой ГКН, об установленных правилах использования этого имущества;

2) *полнота описания и достоверность* информации об объектах недвижимости, гарантируемая государственными органами;

3) *единство описания* всех объектов недвижимости;

4) возможность *оперативного получения* полной информации о любом объекте недвижимости или их совокупности;

5) возможность *совершенствования и автоматизации ведения банка данных* на основе единых принципов и единой технологии;

6) *общедоступность информации* для всех заинтересованных пользователей.

Единое информационное пространство предполагает единую систему справочников, классификаторов, кодификаторов, наличие соглашений по протоколам информационного обмена, форматам и структуре информационных сообщений, соглашений по структурам и форматам распределенных баз данных.

Необходимое условие создания единого информационного пространства – требование пространственной и временной привязки информации. Практическое обеспечение пространственной привязки любой информации об объектах недвижимости возможно только на основе системы ГКН.

Создание единого информационного пространства – необходимая предпосылка для процесса объединения тематических баз различных ведомств в ГИС муниципальных образований, региона и страны в целом.

#### *Самостоятельная работа*

1. Изучить основные понятия Федерального закона №149-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации»;
2. Рассмотреть классификацию информации государственного кадастра недвижимости;
3. Рассмотреть основные характеристики информации для системы государственного кадастра недвижимости;
4. Изучить основные источники информации для формирования государственного кадастра недвижимости;
5. Изучить основные положения Постановления Правительства РФ от 18.08.2008 № 618 «Об информационном взаимодействии при ведении Государственного кадастра недвижимости»;
6. Рассмотреть систему организации сбора информации о состоянии и использовании земель.

## Тема 5 *Формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе данных ГКН*

### 5.1 Виды операций (сделок) с недвижимостью

**Операция (сделка)** – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей участников в сделке. **Цель** любой сделки – приобретение *права собственности* или *права пользования* имуществом, в т.ч. и недвижимым. Кроме этих видов прав также существуют право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, аренда, ипотека, доверительное управление, сервитуты, иные права в случаях, предусмотренных законодательством.

На рынке недвижимости распространены различные **виды сделок**.

**Сделки** могут совершаться в **двух формах**:

- а) устной (ст.159 ГК РФ);
- б) письменной (ст. 160 ГК РФ).

В **устной форме** сделка возможна:

- 1) если законом или соглашением не установлена письменная форма;
- 2) для сделок, исполненных при самом их совершении (кроме тех, для которых предусмотрена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет за собой их недействительность);
- 3) для сделок во исполнение договора, заключенного в письменной форме (если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору).

**Письменная форма** сделки заключается в составлении документа, отражающего содержание сделки, и подписанного лицом, ее совершающим. Договоры в письменной форме могут также заключаться путем обмена документами, посредством почтовой, телетайпной, электронной или иной связи.

Сделки бывают *одно-, двух- и многосторонними*. **Односторонние сделки** – это такие сделки, для совершения которых достаточно воли одной стороны (завещание, дарение и т.д.). Такого вида сделки могут создать обязанности для других лиц только в случаях, установленных законом или соглашением с этими лицами.

**Двух- или многосторонние сделки** (договоры, контракты и т.д.) – это соглашения двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав.

*Действительность сделки* определяется через совокупность следующих условий:

- 1) законность содержания;
- 2) правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- 3) соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- 4) соблюдение формы сделки.

Если хотя бы одно из условий не будет соблюдено, то сделка считается недействительной (ст. 166-181 ГК РФ). **Недействительные сделки** разделяются на:

- **оспоримые**, которые недействительны в силу их признания таковыми судом (сделка будет действовать до того момента, пока суд по инициативе лиц, указанных в законе, не признает ее оспоримой);

- **ничтожные**, которые недействительны в силу закона независимо от судебного признания (сделка считается недействительной с момента ее заключения).

Сделка считается **ничтожной**, если:

- 1) она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности (гл.9, подразд.2 ГК РФ);
- 2) волеизъявление не соответствует подлинной воле (ст. 170, 174, 178, 179 ГК РФ);

3) нарушены форма сделки и требования о ее государственной регистрации (ст. 162, 165 ГК РФ);

4) сторона сделки недееспособна, т.е. неспособна понимать значение своих действий (ст. 171, 172, 175, 177 ГК РФ);

5) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК РФ).

Недействительная сделка не влечет за собой юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

## 5.2 Основные положения формирования земельной ренты

Экономический механизм землепользования должен основываться на использовании земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов (цены, ссудный процент, подоходный налог и т.д.).

**Рента** – устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Известно несколько видов рент (в т.ч. государственная, земельная и банковская), связанных с займами, по которым выплачиваются рентные доходы в виде процента. Под **рентой** понимается регулярно получаемый доход на капитал, облигации государственных займов, имущество или землю, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

В классической экономической теории под **рентой** понимается разница между доходом и минимальной суммой, необходимой для обеспечения (добычи) данного объема товаров или услуг.

Предприниматель берется за дело, когда рассчитывает получить не только среднюю прибыль, но и добавочный доход, который будет выплачен собственнику земли в качестве *земельной ренты*. Поэтому *земельная рента* – это форма экономической реализации собственности на землю, в составе

которой различают *дифференциальную, абсолютную и монопольную ренту*. Таким образом, **рента** – это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество которых строго ограничено.

Понятие ренты первоначально применялось лишь к одному фактору – земле и ее недрам, т.к. считалось, что только земля способна приносить добавочный доход, в зависимости от дифференциальной ренты. В свою очередь, *дифференциальная рента* разделена (в зависимости от участия экстенсивных и интенсивных факторов развития) на ренту *природную* (естественную) **дифференциальную I** и **экономическую дифференциальную II**.

Размер ренты определяется за счет плодородия и местоположения земельных ресурсов, цены продукта, предельного уровня производства, который представляет собой превышение стоимости фактической общей отдачи от приложения капитала и труда к земле, и того дохода, который может быть получен при неблагоприятных условиях. Кроме того, нехватка равноценной по плодородию земли также порождает ренту. При этом рента выступает как избыток по мере увеличения спроса на производимую продукцию и увеличения предложения труда, которое, в свою очередь, способствует дополнительному накоплению стоимости и развитию более эффективного производства.

Таким образом, экономической причиной образования *дифференциальной ренты* является превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, которая создается благодаря более высокой производительности труда и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и местоположению земельных участках по сравнению с худшими. Это связано с тем, что ограниченность вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и местоположению земель заставляет использовать худшие массивы земель в связи с ростом населения и его потребностей в производимой продукции, а также необходимостью удовлетворения

промышленности в сельскохозяйственном сырье, древесине и другой продукции.

**Абсолютная рента** формируется на всех землях независимо от их качества, местоположения и производительности дополнительных вложений и обусловлена монополией частной собственности на землю.

Источником образования абсолютной ренты является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, которая образуется в отраслях хозяйственного комплекса из-за более низкого процента вкладываемого капитала, трудности «перелива» капитала между отраслями, в т.ч. из промышленности в сельское хозяйство, межотраслевой конкуренции, уравнивания нормы прибыли капитала товаропроизводителей с общей нормой прибыли.

**Монопольная земельная рента** образуется на землях исключительного качества, местоположения и экологических условий, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции, строительство элитного жилья, формирования особо охраняемых территорий.

**Социальная рента** – плата за земельные участки с развитой социальной инфраструктурой (школы, больницы, дома культуры, центры бытового обслуживания). Она может формироваться по типу как дифференциальной, так и монопольной ренты.

**Размер земельной ренты** в любых населенных пунктах определяют четыре фактора: спрос, ограниченность, полезность и ликвидность земельных участков.

При создании экономического механизма изъятия рентных платежей возникает проблема **безрентных земель**, с которых не получают ренту по причине низкого естественного плодородия или в силу сложившихся экономических и природных условий (недоступность горных участков, низкая трудо- и фондообеспеченность территорий). Но т.к. эти земли необходимо содержать в надлежащем экологически сбалансированном

состоянии, защищать от эрозии, проводить их обследования и кадастровый учет, нужны средства, получаемые в т.ч. и за счет земельных платежей. Поэтому ставки платежей за худшие земли целесообразно определять на основе *абсолютной ренты*.

Таким образом, в основе оценки земли и расчета земельных платежей должна лежать земельная рента, которая представляет собой денежное выражение тех благ, которые получают люди, используя определенные земельные участки.

### 5.3 Классификация рентообразующих факторов

В условиях рыночной экономики участки земли приобретают товарную форму, имеющую цену, т.е. сумму, которую покупатель будет готов заплатить за оцениваемый земельный участок.

Цена земли зависит от совокупности факторов и социально-экономических явлений. *Классические факторы*, влияющие на цену земли и используемые при оценке земли, подразделяются на четыре категории:

- экономические;
- социальные;
- юридические, административные или политические;
- физические, связанные с окружающей средой либо с местоположением.

*Экономические факторы* зависят от экономической ситуации в стране, регионе или на местном уровне.

Рынок земли определяют:

1) *факторы, формирующие спрос на земельные участки*: занятость населения, величина доходов, привлекательность земельной собственности, ставка налога, источники финансирования, затраты на оформление и др.;

2) *факторы, формирующие предложения земельных участков*: площадь свободной земли, затраты на освоение, налоги, затраты на услуги,

цены соседних участков, уровень инженерного оборудования и благоустройства и др.;

3) *рыночные посредники и лица, оказывающие услуги*: брокеры, оценщики, инвесторы, строители, банки, страховые агенты.

***Социальные факторы*** помогают уточнить характер землепользования, формируют спрос на землю и ее цену.

К социальным факторам относятся:

- 1) рост, сокращение или стабильность численности населения;
- 2) уровень плотности населения;
- 3) географическое распределение социальных групп;
- 4) отношение к архитектурным стилям и коммунальным услугам;
- 5) отношение к социальным проблемам и вопросам образования;
- 6) уровень криминогенной обстановки в городе, районе и т.д.

***Юридические, административные и политические факторы*** влияют на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков.

К юридическим, административным и политическим факторам относятся:

- 1) законодательство о зонировании, территориальном планировании и т.д.;
- 2) политика в сфере денежного обращения, включая все формы налогообложения, которые влияют на свободное использование недвижимости;
- 3) поддерживаемое органами власти жилищное строительство и гарантированные ипотечные кредиты;
- 4) регулирование уровня арендной платы, разрешение на различные виды специальной деятельности, контроль землепользования и т.д.;
- 5) строительная политика;

б) стоимость и срок выполнения услуг в сфере землепользования, предоставляемых местной администрацией и т.д.

**Физические факторы** (окружающая среда и характеристики местоположения) являются определяющими для стоимости земельных участков. При анализе таких факторов важно разграничивать, с одной стороны, характеристики собственно участка (климат и топография местности, размер участка, рельеф, геология и другие физические параметры), а с другой – показатели местоположения, которые характеризуют участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, автострады, объектов инфраструктуры и т.д.

#### 5.4 Формирование платного землепользования

Мировой опыт рыночных отношений наглядно показывает, что земля во многих странах вовлечена в сферу экономических отношений, как надежный, неиссякаемый, количественно увеличивающийся источник финансовых средств, пополняющий бюджеты всех уровней, способствующий обеспечению развития территорий.

Эта задача решается реализацией одного из принципиальных положений системы землепользования – обеспечением его **платности**, под которой понимается обязанность собственников и иных субъектов земельных отношений уплачивать установленные законом налоги и иные земельные платежи.

За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается **земельный налог**, а за арендуемые участки – **арендная плата**.

Формирование экономического механизма землепользования должно осуществляться в два этапа:

1) изучение механизмов формирования максимальной экономической эффективности хозяйственной деятельности на анализируемой территории как важнейшего условия высокого качества жизни;

2) введение экологических и социальных ограничений, позволяющих гармонизировать экономическую и социально-экологическую составляющие качества жизни на анализируемой территории.

Правовой основой для установления и взимания платежей за землю являются Налоговый кодекс РФ, Закон РФ от 11.10.1991 №1738 «О плате за землю», нормативные правовые акты субъектов РФ.

**Основная цель введения платы за землю** – стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Собственников, землевладельцев и землепользователей, кроме арендаторов, облагают ежегодным земельным налогом. Размер земельного налога не зависит от хозяйственной деятельности собственников, землевладельцев, землепользователей; его устанавливают в виде стабильных платежей за единицу площади в расчете на год.

Для расчета налогообложения участков и иных объектов недвижимости можно использовать величину кадастровой стоимости, годовой арендной или рыночной стоимости.

**Годовая арендная стоимость** – это стоимость, по которой, исходя из разумного предложения, объект налогообложения можно ежегодно сдавать в аренду. При этом арендатор принимает на себя все обычные расходы арендатора, в т.ч. уплату налога на недвижимость, если ее взимают, и несет расходы по ремонту и страхованию, необходимые для поддержания объекта налогообложения в надлежащем для аренды состоянии.

**Рыночная стоимость** – это индивидуальная стоимость конкретного объекта налогообложения в случае, если собственник владеет свободной от обременения недвижимостью, добровольно продает свое неограниченное право собственности на открытом рынке и объект налогообложения находится в состоянии, соответствующем рациональному использованию собственника с учетом площадей и района расположения объекта.

**Кадастровая стоимость** – это стоимость, определенная в процессе массовой оценки объектов недвижимости соответствующих категорий земельного фонда, усредненная для субъектов РФ или муниципальных образований.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог (ст.389 НК РФ).

**Налоговые ставки** (ст. 394 НК РФ) устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) **0,3 %** для земельных участков:

- отнесенных к землям с.-х. назначения или к землям в составе зон с.-х. использования в населенных пунктах и используемых для с.-х. производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных для жилищного строительства;

- приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) **1,5 %** - для прочих земельных участков.

### *Самостоятельная работа*

1. Изучить основные виды прав на объекты недвижимости;

2. Рассмотреть виды операций (сделок) с различными объектами недвижимости;
3. Рассмотреть сущность и содержание земельной ренты;
4. Изучить классификацию рентообразующих факторов;
5. Рассмотреть экономический механизм управления земельными ресурсами.

## **Тема 6 Основы технической инвентаризации и государственного учета объектов капитального строительства**

### **6.1 Основные положения государственной технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства**

Постановлением от 13.10.1997 № 1301 было введено понятие технического учета как основы государственного учета, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации.

Изменения сложившегося ранее порядка государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и жилищного фонда произошли с принятием Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 №338 «О внесении изменений в Постановления Правительства РФ от 04.12.2000 №921 и от 13.10.1997 №1301».

*Задачами государственного технического учета и технической инвентаризации* объектов капитального строительства являются:

- 1) обеспечение полной и объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
- 2) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и населенных пунктов обобщенной информационной базой об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;
- 3) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

4) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

*Основной задачей* государственного учета жилищного фонда является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости квартир и комнат, изменении этих показателей.

*Техническая инвентаризация* – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов, изменении этих показателей.

*Единицей технической инвентаризации и учета* является **инвентарный объект**. Основным признаком инвентарного объекта технической инвентаризации является назначение, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство этого объекта и акта ввода в эксплуатацию.

Наряду с основными признаками инвентарного объекта являются:

- 1) единство территории;
- 2) технологическая или функциональная связь;
- 3) наличие одного или нескольких строений основного назначения;
- 4) единство учетной и балансовой стоимости;
- 5) единство конструктивных и функциональных частей зданий;
- 6) единство пользования и владения.

По результатам *первичной технической инвентаризации* на каждый объект учета оформляется **технический план**, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития РФ.

*Технический план* домовладения, строения и жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд.

В результате технической инвентаризации на объект составляется *инвентарное дело*, включающее в себя *технический план*, *графический материал* (план земельного участка, поэтажные планы, разрезы) и другие материалы. *Инвентаризация земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, в настоящее время разделены.*

Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией органа по государственному техническому учету и технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается новый кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

*Государственный учет* жилищного фонда в РФ включает в себя *технический* (оперативный), официальный *статистический* и *бухгалтерский* учет. *Основу государственного учета* составляет *технический учет*, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для РФ системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (БТИ).

*Официальный статистический учет* жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ.

Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета.

Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с ФЗ от 21.11.1996 №129 «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами.

В настоящее время технический учет и техническую инвентаризацию в стране осуществляют бюро технической инвентаризации (БТИ), т.е. специализированные предприятия, получившие аккредитацию в установленном порядке. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» возложил выполнение учетных действий на Росреестр, а работу по описанию недвижимости и подготовке документов, необходимых для проведения технического учета, - на кадастровых инженеров.

## 6.2 Организация и проведение работ при технической инвентаризации

По организационно-технологическому признаку **техническая инвентаризация** объектов недвижимости подразделяется на **полевые** (натурные) и **камеральные работы**.

К **полевым работам** относятся обследования со съемкой зданий, сооружений и территории, на которой они расположены. К **камеральным работам** относятся обработка данных полевых измерений и составление по ним технической документации; проведение технического учета в виде присвоения инвентарных и реестровых номеров.

**Первичная техническая инвентаризация** включает в себя следующие действия:

- 1) подготовительные работы;
- 2) съемка, обследование и техническое описание объекта и его составляющих и составление абриса;
- 3) составление ситуационного плана;

- 4) составление плана объекта (плана расположения зданий и сооружений на земельном участке);
- 5) построение поэтажных планов зданий (при необходимости);
- 6) вычисление площадей и объемов;
- 7) составление экспликаций к планам;
- 8) определение физического износа объекта;
- 9) определение инвентаризационной стоимости объекта;
- 10) составление технического паспорта (технического описания) объекта;
- 11) проверка и приемка выполненных исполнителем работ;
- 12) технический учет объекта (присвоение инвентарного номера и включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ);
- 13) согласование документации с заказчиком, передача ему оригинала технической документации и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

***Техническая инвентаризация в связи с изменениями характеристик объекта*** проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации.

На начальной стадии работ по технической инвентаризации объекта капитального строительства проводится комплекс работ по определению состава объекта инвентаризации.

Согласно ст. 1 п. 10 Градостроительного кодекса РФ к объектам капитального строительства относятся: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, квартиры, комнаты (за исключением временных построек, киосков, навесов т.д.).

Так как в настоящее время инвентаризация носит заявительный характер, первую информацию об объекте получают из заявления собственника, в котором указывается минимальная необходимая информация.

*Назначение*, устанавливаемое из разрешительной документации на строительство объекта и (или) акта ввода в эксплуатацию, является **основным признаком** инвентарного объекта технической инвентаризации.

*Съемка объекта* является **основным элементом** инвентаризационной работы в натуре (полевые работы). Съемке зданий и сооружений сопутствуют описания всех конструктивных элементов и их технического состояния (признаков износа). На основе результатов съемки составляют инвентаризационные чертежи: план земельного участка (план расположения объектов инвентаризации на земельном участке), поэтажные планы зданий.

При технической инвентаризации **инженерных сооружений** их в зависимости от характеристик основных параметров можно разделить на **пять основных групп** с условными названиями: **линейные, площадные, объемные, высотные, сложные (комбинированные)**.

*Основной технической характеристикой линейных объектов* является их *протяженность*. Кроме этого, для конкретных объектов приводятся дополнительные характеристики, которые даны в экспликациях к планам объектов.

К группе **линейных объектов** относятся: автомобильные дороги, проезды, тротуары; железнодорожные пути; трамвайные пути; линии электропередачи, линии наружного освещения; телефонные линии и прочие линии связи; газопроводы (магистральные и распределительные); теплотрассы; водопроводы; трубопроводы канализации; технологические трубопроводы; эстакады (транспортные, кабельные, технологические); мосты, тоннели; каналы, оросительные системы; дамбы, плотины.

К инженерным сооружениям, основной характеристикой которых является **площадь** (твердого покрытия, в границах ограждения, площадь

застройки), относятся: взлетно-посадочные полосы аэродромов (площадь твердого покрытия); площади и площадки с твердым покрытием различного назначения (открытые автостоянки, открытые склады, разгрузочно-погрузочные площадки); спортивные площадки различного назначения; кладбища; открытые распределительные устройства (в границах ограждения); поля фильтрации, золоотвалы; сооружения с.-х. назначения (навозохранилища, токи, открытые загоны для скота и птицы).

К инженерным сооружениям, основной технической характеристикой которых является **объем**, относятся: резервуары, баки, бункеры, бассейны, отстойники, силосные ямы.

К группе **высотных** объектов относятся: доменные печи, башни, мачты, дымовые трубы, а также шахты и скважины, основной характеристикой которых является глубина.

К сложным объектам относятся сооружения, которые включают в себя части с разными основными характеристиками (склад серной кислоты, в состав которого входит бетонированная площадка с обрамлением из бетонных блоков, на которой располагаются металлические резервуары. В техническом паспорте на данный объект должны быть указаны площадь бетонированной площадки, протяженность обрамления, объем и количество резервуаров).

Технический план (паспорт) представляет собой свод документированной информации о сооружении, позволяющий однозначно выделить его из других объектов недвижимости, т.е. произвести его идентификацию, и содержащий основные технические характеристики сооружения, необходимые для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и обеспечения ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Проверка качества работ в организации технической инвентаризации (ОТИ) осуществляется контролером (проверяющим) или бригадиром.

Существуют следующие **виды контроля** работ:

- 1) контроль обмерных работ в натуре;
- 2) камеральный контроль.

Контролером составляется корректурный лист, в котором отражаются выявленные ошибки, дефекты, пропуски, неточности и др.

На каждый объект инвентаризации составляется учетно-техническая документация, которая группируется в инвентарное дело.

По правилам хранения документации, обозначенным в Инструкции, **инвентарное дело** содержит три отдельно сброшюрованные в обложки группы документов:

1) **оперативная часть** – документы, составленные по результатам последней инвентаризации: абрис, технический паспорт или инвентаризационная карточка, план земельного участка, поэтажные планы основных зданий и экспликации помещений к ним;

2) **правовая часть** – правоустанавливающие документы или их копии, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая этими органами о праве собственности на объект;

3) **архивная часть** – документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризации): абрисы, копии проектной или исполнительной документации на объект или иные исходные технические документы, дающие информацию об объекте.

В настоящее время техническая документация на объекты капитального строительства может быть выполнена в виде:

1) технического плана (паспорта) домовладения с приложением плана земельного участка, поэтажных планов основных зданий и экспликаций помещений к ним;

2) технического плана (паспорта) здания (строения) с приложением поэтажных планов основных зданий и экспликаций помещений к ним;

3) технического плана (паспорта) жилого помещения (квартиры); в составе паспорта – текстовая и графическая (план квартиры) части;

4) технического паспорта на энергетический производственно-технологический комплекс.

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577, которым утвержден Порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, вместо технического паспорта с 2012 г. оформляется технический план.

#### *Самостоятельная работа*

1. Рассмотреть сущность и содержание технической инвентаризации объектов капитального строительства;

2. Рассмотреть понятие и содержание технического учета объектов капитального строительства;

3. Изучить этапы проведения технической инвентаризации объектов недвижимости.

### **Тема 7 Основы государственного кадастрового учета объектов недвижимости**

7.1 Осуществление кадастровой деятельности при формировании сведений об объектах недвижимого имущества для их государственного кадастрового

учета

**Кадастровая деятельность** – это выполнение управомоченным лицом

(кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии

с требованиями, установленными ФЗ от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведений о таком недвижимом имуществе.

В соответствии с данным законом подготовка сведений об объектах недвижимости для их государственного кадастрового учета осуществляется лицензированными частными специалистами (в отношении земельных участков – инженерами – землеустроителями) и компаниями, называемыми **кадастровыми инженерами** в рамках кадастровой деятельности.

Кадастровый инженер организует исполнение работ по межеванию земель, подготовку документов для государственного кадастрового учета, несет ответственность перед государством и клиентами. Кадастровый инженер вправе сам выбирать форму организации своей профессиональной деятельности: в качестве индивидуального предпринимателя или сотрудника юридического лица. Кадастровым инженером является физическое лицо.

Кадастровый инженер, выбравший право на осуществление своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, должен зарегистрироваться индивидуальным предпринимателем в порядке, установленном ФЗ-№221.

Согласно ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» вся ответственность за проведенные кадастровые работы возлагается на кадастрового инженера независимо от формы организации его профессиональной деятельности. Данный закон не содержит запрета на объединение в **саморегулируемые организации** лиц, считающихся кадастровыми инженерами и осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Кадастровая деятельность осуществляется при наличии квалификационного аттестата кадастрового инженера, который выдает орган исполнительной власти. Доказательством правового статуса кадастрового

инженера является свидетельство о регистрации аттестата и инженера в Реестре кадастровых инженеров.

Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:

- 1) наличие гражданства РФ;
- 2) наличие среднего профессионального образования по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшего образования, полученного в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении ВПО;
- 3) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

Кадастровый инженер несет ответственность за работы, которые проводят наемные рабочие. Поэтому он обязан проконтролировать весь процесс формирования объекта недвижимости и правильность кадастровых работ.

## 7.2 Кадастровые работы, выполняемые кадастровыми инженерами

Основным видом работ, которые выполняют кадастровые инженеры, является межевание земель. *Межевание земель* – это комплекс землеустроительных работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов.

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 как:

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

2) мероприятие по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путем согласования границ на местности (**упорядочение** на местности границ объекта землеустройства);

3) мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в ГКН сведений, позволяющих однозначно определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (**восстановление** на местности границ объекта землеустройства).

При определении координат точек границ земельных участков могут быть использованы следующие **методы**:

- 1) геодезический метод;
- 2) метод спутниковых геодезических измерений;
- 3) фотограмметрический метод;
- 4) картометрический метод.

В некоторых случаях возможно комплексное применение нескольких методов. Выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей зависит от нормативной точности определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования.

В результате кадастровых работ подготавливаются:

1) **межевой план** – при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или

земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка;

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

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

### 7.3 Содержание государственного кадастрового учета земельных участков

**Государственный кадастровый учет** – это действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

При ведении ГКН выполняются следующие кадастровые процедуры:

- 1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- 2) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- 3) учет изменений объекта недвижимости, в т.ч. учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости;
- 4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;

5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН;

б) исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

В государственном кадастре недвижимости *земельные участки* подразделяются на ***простые*** (землепользование), ***составные*** (единое землепользование), ***многоконтурные*** и ***условные***.

***Единое землепользование*** в ГКН – это участок, состоящий из нескольких участков, занятый одним юридически однородным объектом земельных отношений, который имеет одно производственное назначение, одну категорию земель. С 2008г. не разрешается постановка единого землепользования на государственный кадастровый учет. Для ранее учтенных единых землепользований технология кадастрового учета сохраняется.

В настоящее время в технологии государственного кадастрового учета применяется понятие ***многоконтурный земельный участок*** – это земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров. Отдельные контура не являются объектами учета. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер.

Решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости принимается на основании заявления и необходимых для кадастрового учета документов.

Кадастровый учет на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, осуществляется в срок не более чем 30 рабочих дней со дня поступления таких документов.

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в ГКН:

- 1) сведений о присвоенном объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);
- 2) новых сведений об объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);
- 3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

#### 7.4 Государственный учет объектов капитального строительства

*Государственным учетом объектов капитального строительства* признаются действия по внесению в Единый государственный реестр объектов капитального строительства сведений об объектах учета, которые подтверждают существование таких объектов с характеристиками, позволяющими определить соответствующий объект учета в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта учета), или подтверждают прекращение существования такого объекта учета, а также иных сведений об объектах учета.

*Единый государственный реестр* ведется на бумажных и электронных носителях и состоит из:

- 1) раздела, содержащего записи об объектах учета на электронных носителях (Реестровые записи);
- 2) кадастровых дел, представляющих собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых записи об объектах учета внесены в Реестровые записи.

*Сведения об объектах учета*, включенные в Единый государственный реестр объектов капитального строительства, предоставляются в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте учета включены в Единый государственный реестр;
- 2) кадастрового паспорта объекта учета;
- 3) справки, содержащей внесенные в Единый государственный реестр сведения о прекращении существования такого объекта учета.

*Сведения, внесенные в ГКН, предоставляются в соответствии со ст. 14 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в виде:*

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) кадастровой справки.

#### *Самостоятельная работа*

1. Изучить основные положения саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности;
2. Рассмотреть межевание земель как один из видов кадастровых работ;
3. Рассмотреть содержание документов, подготовленных в результате кадастровых работ и государственного кадастрового учета;
4. Изучить технологию государственного кадастрового учета объектов недвижимости;
5. Рассмотреть статусы объектов недвижимости, внесенных в ГКН.

#### *Темы рефератов*

1. Особенности осуществления государственного учета земельных участков с обременениями в использовании;

2. Автоматизированные системы учета объектов недвижимости;
3. Организация кадастровой деятельности;
4. Классификация документов ГКН;
5. Органы государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости.

### **Методические указания по выполнению контрольной работы**

После изучения курса, в соответствии с программой и изложенными выше методическими рекомендациями, необходимо выполнить контрольную работу, в содержание которой должны войти ответы на вопросы, указанные в соответствующем варианте контрольного задания. Номер варианта определяется по последней цифре шифра студента. Ответы на вопросы должны быть краткими, но полностью раскрывающими сущность явления или мероприятия, о котором поставлен вопрос. В конце работы следует указать список используемой литературы.

Работа должна быть зачтенной, предъявлена преподавателю до сдачи зачета.

### **Варианты заданий для выполнения контрольной работы**

#### **Вариант 1**

1. Теоретические положения ГКН;
2. Понятие и классификация земельных участков;
3. Классификация информации ГКН;
4. Основные положения технического учета объектов капитального строительства;

#### **Вариант 2**

1. Роль и место ГКН в системе управления земельными ресурсами;
2. Основные характеристики земельного фонда как объекта кадастрового учета;

3. Основные характеристики информации для систем ГКН;
4. Организация и проведение работ при технической инвентаризации объектов капитального строительства;

#### Вариант 3

1. Развитие учетной и регистрационной системы в России на современном этапе;
2. Понятие и классификация объектов капитального строительства;
3. Информационное обеспечение систем ГКН;
4. Кадастровые инженеры и саморегулируемые организации;

#### Вариант 4

1. Правовое обеспечение ГКН;
2. Здания – как объект учета ГКН;
3. Информационное взаимодействие органов, ведущих ГКН, с другими держателями информационных ресурсов;
4. Кадастровая деятельность при формировании сведений об объектах недвижимости;

#### Вариант 5

1. Основы государственной политики по управлению земельным фондом;
2. Сооружения – как объект учета ГКН;
3. Организация сбора информации о состоянии и использовании земель;
4. Основные понятия межевания земель;

#### Вариант 6

1. Организационный механизм ведения ГКН;
2. Помещения – как объект учета ГКН;
3. Виды операций (сделок) с недвижимостью;
4. Методы, используемые при проведении межевания земель;

#### Вариант 7

1. На какие виды кадастров опирается ГКН;
2. Понятие и классификация имущества, недвижимого по природе;
3. Основные положения формирования земельной ренты;
4. Документы, подготавливаемые в процессе проведения межевания земель;

## Вариант 8

1. Понятие недвижимого имущества;
2. Классификация недр;
3. Классификация рентообразующих факторов;
4. Содержание государственного кадастрового учета земельных участков;

## Вариант 9

1. Общероссийский классификатор основных фондов;
2. Классификация водных объектов;
3. Формирование платного землепользования;
4. Государственный учет объектов капитального строительства;

## Вариант 10

1. Целевое назначение и разрешенное использование земель;
2. Понятие и содержание информационного обеспечения ГКН;
3. Основные положения государственной технической инвентаризации объектов капитального строительства;
4. Классификация объектов ГКН;

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Библиографический список	4
Методические рекомендации по изучению разделов курса	4
Тема 1. Теоретические основы формирования и ведения ГКН	4
Тема 2 Правовое и организационное обеспечение ведения ГКН	12
Тема 3 Понятие и классификация объектов недвижимости	19
Тема 4 Теоретические и методические положения информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости	39
Тема 5 Формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе данных ГКН	50
Тема 6 Основы технической инвентаризации и государственного учета объектов капитального строительства	60
Тема 7 Основы государственного кадастрового учета объектов недвижимости	68
Методические указания по выполнению контрольной работы	76

Сидорова Галина Михайловна

Основы кадастра недвижимости

Методические рекомендации по изучению дисциплины и выполнению самостоятельных и контрольных работ студентами очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Подписано в печать \_\_\_\_\_ 2021г.

Формат 60x84 1/ 16. Бумага офсетная.

Печать RISOGRAPH 1510. Уч. – изд. л. 4,9.

Тираж 50 экз. Заказ \_\_\_\_\_

ФГБОУ ВПО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия» 692510. Уссурийск, пр. Блюхера, 44

Участок оперативной полиграфии Приморской гос. с.-х. академии.  
692500. Уссурийск, ул. Раздольная, 8

