

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Воронежский государственный архитектурно-строительный университет"

**Г.А. Калабухов, В.Н. Баринов,  
Н.И. Трухина, А.А. Харитонов**

## **ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие  
для студентов и магистрантов высших учебных заведений,  
обучающихся по направлению подготовки  
120700 "Землеустройство и кадастры"

Воронеж 2014

УДК 332(07)  
ББК 65.32-5я73  
К17

*Рецензенты:*

*кафедра «Организация строительства и управления недвижимостью»  
Московского государственного строительного университета ;  
В.Д. Постолов, д. с./х. н., проф. кафедры землеустройства  
и ландшафтного проектирования  
Воронежского государственного аграрного университета*

**Калабухов, Г.А.**

**ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ** : учеб. пособие для студ.  
и магистрантов направл. подготовки 120700 «Землеустройство и ка-  
дастры» / Г.А. Калабухов, В.Н. Баринов, Н.И. Трухина, А.А. Харитонов  
; Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2014. - 171 с.

ISBN 978-5-89040-514-2

Рассмотрена теория и практика по формированию государственного кадастра недвижимости. На примере Воронежской области приведен порядок составления земельного баланса, формирования кадастрового деления. Подробно описаны составные части государственного кадастра недвижимости.

Учебное пособие ориентировано на студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению 120700 «Землеустройство и кадастры».

Ил. 4. Табл. 7. Библиогр.: 44 назв.

УДК 332(07)  
ББК 65.32-5я73

*Печатается по решению научно-методического совета  
Воронежского ГАСУ*

ISBN ISBN 978-5-89040-514-2

© Калабухов Г.А., Баринов В.А.,  
Трухина Н.И., Харитонов А.А., 2014  
© Воронежский ГАСУ, 2014

## Оглавление

Предисловие .....	5
Введение .....	7
<b>1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>12</b>
<b>3. СОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА .....</b>	<b>15</b>
3.1. Распределение земельного фонда по категориям земель Воронежской области .....	27
3.1.1. Земли сельскохозяйственного назначения .....	27
3.1.2. Земли населенных пунктов .....	28
3.1.3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения .....	29
3.1.4. Земли особо охраняемых территорий и объектов .....	30
3.1.5. Земли лесного фонда .....	30
3.1.6. Земли водного фонда .....	31
3.1.7. Земли запаса .....	31
3.2. Распределение земельного фонда по угодьям .....	32
3.2.1. Сельскохозяйственные угодья .....	32
3.2.2. Земли под водными объектами, включая болота .....	34
3.2.3. Земли застройки .....	34
3.2.4. Земли под дорогами .....	35
3.2.5. Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд .....	35
3.2.6. Нарушенные земли .....	35
3.2.7. Прочие земли .....	35
3.3. Распределение земель в Воронежской области по формам собственности .....	36
<b>4. КАЧЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ (БОНИТИРОВКА ПОЧВ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ) .....</b>	<b>37</b>
4.1. Понятие и содержание качественных показателей .....	37
4.1.1. Бонитировка почв .....	43
4.1.2. Виды, объекты и критерии экономической оценки .....	48
4.2. Земельно-оценочная документация .....	57
<b>5. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>58</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА .....</b>	<b>64</b>
6.1. Кадастровое деление территории .....	69
6.1.1. Цели и задачи кадастрового деления территории .....	69
6.1.2. Принципы кадастрового деления территории .....	69
6.2. Кадастровое деление территории Воронежского кадастрового округа ...	74
6.3. Присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости .....	76

6.4. Содержание и ведение дежурной кадастровой карты .....	79
6.5. Составление карт земель с обременениями в использовании для целей учета .....	81
6.6. Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки» .....	82
<b>7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ СВЕДЕНИЙ О РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>84</b>
7.1. Ранее учтенные земельные участки .....	84
7.2. Ранее учтенные объекты капитального строительства .....	87
<b>8. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>91</b>
8.1. Геодезическая и картографическая основа ГКН .....	95
8.2. Состав сведений ГКН об объекте недвижимости .....	96
8.3. Состав сведений ГКН о прохождении Государственной границы Российской Федерации .....	100
8.4. Состав сведений ГКН о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов .....	100
8.5. Состав сведений ГКН о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий .....	102
8.6. Состав сведений ГКН о кадастровом делении территории Российской Федерации .....	103
8.7. Разделы ГКН .....	103
8.8. Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН .....	107
<b>9. ИНФОРМАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ПРИ ВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>109</b>
<b>10. ОСНОВАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА .....</b>	<b>114</b>
10.1. Сроки осуществления кадастрового учета .....	114
10.2. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета .....	115
10.3. Состав необходимых для кадастрового учета документов .....	117
<b>11. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ .....</b>	<b>118</b>
11.1. Формы организации кадастровой деятельности .....	119
11.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ .....	111
	9
<b>КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ .....</b>	<b>120</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>122</b>
Библиографический список рекомендуемой литературы.....	123
<b>Приложение. Формы кадастровых документов, выдаваемых органами кадастрового учета, которые характеризуют качественные, количественные и другие показатели объектов недвижимости.....</b>	<b>127</b>

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Радикальные преобразования в сфере земельно-имущественных отношений, произошедших в России в конце XX века, связанные с переходом к рынку, введением частной собственности на землю, созданием многообразия форм хозяйствования на земле, а также введение платы за землю положили начало формированию абсолютно новой системы управления развитием этих отношений.

Недвижимое имущество (недвижимость) является категорией имущества вообще, в реальной жизни представляет собой совокупность земельных участков, прочно связанных с землей искусственных объектов (зданий, сооружений), а также частей этих объектов, которые являются или могут являться объектами гражданских прав. Каждый из этих объектов имеет широкий набор характеристик, определяющих его качества для тех или иных целей.

Для целей регулирования общественных отношений в сфере недвижимости объективно сложились и практически используются четыре группы характеристик, описывающих произвольный объект недвижимости:

- физические характеристики, позволяющие однозначно отделить этот объект от других объектов на любой момент времени;
- характеристики правового статуса, включающие описание субъекта права, основание возникновения, содержание и объем прав на объект недвижимости;
- характеристики ценности объекта в общепризнанном эквиваленте (стоимости) для обеспечения объективности при взимании налогов, а также справедливости при принудительном приобретении объектов для государственных (общественных) целей;
- специальные характеристики объекта в присущих данному типу объектов выражениях (например, тип и толщина плодородного слоя земельного участка).

Все перечисленные группы характеристик объектов недвижимости неразрывно связаны между собой. Так, физические характеристики невозможно определить, не зная правового состояния объекта (границы земельного участка есть границы права), правовой статус может быть определен только для объекта, границы которого установлены. Стоимость объекта недвижимости зависит в числе прочего от его местоположения (физических характеристик) и от правового статуса (обременения снижают стоимость объекта).

Для эффективного регулирования общественных отношений в сфере недвижимости государство должно располагать для каждого объекта недвижимости совокупностью перечисленных групп характеристик, которые должны быть актуальными, юридически значимыми, систематизированными и доступными.

Совокупность этих характеристик образует некоторую информационную базу, представляемую в бумажной или электронной форме (в виде картотеки или электронных данных соответственно), и этой базой является государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН).

Создание информационной системы государственного кадастра недвижимости позволит государственным органам власти и органам местного самоуправления решать следующие задачи:

- обеспечения государственной гарантии прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество и создания на этой основе условий для становления и развития рынка недвижимости;
- формирования доходной части бюджета за счет налогообложения и использования недвижимого имущества;
- осуществление контроля за состоянием и использованием недвижимости, находящейся в государственной и муниципальной собственности.

## ВВЕДЕНИЕ

Развитие земельно-имущественных отношений на современном этапе характеризуется постоянным совершенствованием нормативно-правовой базы и технологии проведения государственного кадастрового учета с последующим формированием государственного кадастра недвижимости в России. Предлагаемое учебное пособие призвано сформировать у студентов, обучающихся по всем профилям направления «Землеустройство и кадастры», мировоззрение в области проведения кадастровых действий по объектам недвижимости с целью создания единой информационной базы государственного кадастра недвижимости.

Главной целью учебного пособия является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков по ведению государственного кадастра недвижимости в России.

Вопросы, затронутые в настоящем учебном пособии, рассматриваются с позиции современных требований нормативных правовых документов, таких как Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Федеральные законы «О государственном кадастре недвижимости», «О землеустройстве», «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним», «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», «О переводе земель из одной категории в другую», а также постановлений правительства РФ и приказов Министерства экономического развития РФ по указанной тематике.

Студент должен знать цели, задачи, принципы и содержание государственного кадастра недвижимости; классификацию категорий земель, видов разрешенного использования земельных угодий; состав, структуру и назначение документов государственного кадастра недвижимости, определять их взаимосвязь; технологию кадастрового деления территории и формирование кадастровых номеров объектов недвижимости; содержание и технологии производства качественной оценки объектов недвижимости.

Студент должен уметь классифицировать земельные угодья по видам, подвидам и качественному состоянию; определять факторы, оказывающие влияние на качество земель; проводить основной и текущий учет земель различных категорий; составлять отчет о наличии и использовании земель; формировать кадастровый номер объекта недвижимости; уметь пользоваться материалами качественной оценки земель; применять данные кадастра недвижимости при решении вопросов рационального использования и управления недвижимостью.

Учебное пособие ориентировано на студентов высших учебных заведений стационарного и заочного обучения, обучающихся по специальностям: «Государственный кадастр недвижимости, «Городской кадастр, землеустройство, межевание земель», и направлено на оказание практической помощи спе-

циалистам, выполняющим работы по ведению кадастра недвижимости, и другим заинтересованным лицам.

## **1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ**

Земельно-имущественный комплекс – понятие интегральное, определяющее содержание термина «земля» как социально-экономической сущности и термина «имущество» как категории, выражающей совокупность имущественных прав и обязанностей, принадлежащих физическому или юридическому лицу, или совокупность вещей, например, предмет имущественного найма, купли-продажи, аренды, залога и др.

При этом, рассматривая земельно-имущественный комплекс как совокупность всех земельных ресурсов в динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли, необходимо учитывать, что земля как уникальный природный ресурс и единственное место существования человечества является основным и естественным фактором организации его производительных сил, участвующим в создании всех других продуктов и благ. Ограниченность и невозполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и усилий его использования с учетом того, что в рыночной экономике земля приобретает свойства товара и способна участвовать как объект имущественных отношений (недвижимость) в операциях купли-продажи, аренды, залога, дарения, наследования и т.д. Однако от иных групп товаров и объектов недвижимости земельный ресурс отличают два существенных момента.

Первый из них выражается в том, что данный ресурс нельзя физически изъять и переместить в пространстве, «переработать», «растворить» в другой пространственно мобильной продукции, использовать и амортизировать без остатка. Второй момент заключается в том, что, приобретая рыночную стоимость и оставаясь объектом всеобщих интересов и «сквозным» фактором воспроизводственного процесса, земельный ресурс становится центральным, базовым объектом имущественных отношений.

Земельно-имущественные отношения выделяются в особую социально-экономическую категорию не только из-за специфики земли как уникального объекта всеобщих многоцелевых интересов, но также в силу двойственности состояния земельного фонда, участвующего в общественном воспроизводстве одновременно в качестве природного фактора и товара. Соответственно этому множество общественных интересов в отношении земли можно условно разделить на две группы: 1) интересы по поводу эффективного освоения природных свойств земельного ресурса (технологический аспект); 2) интересы по поводу



товарно-денежных параметров земельной собственности (социально-экономический аспект).

При распределении земельных ресурсов первая группа общественных интересов ориентируется на параметры функционально-хозяйственной структуры земельного фонда: на масштабы, пропорции и приоритеты его распределения по степени хозяйственного освоения; типы их целевого использования; интенсивность эксплуатации и продуктивность земель, их геологическое и экологическое состояние. Общественные и индивидуальные интересы в этой группе обычно синхронизируются на поддержании наиболее эффективной функционально-хозяйственной структуры территориального земельного фонда, а возникающие противоречия носят неантагонистический характер и разрешаются на основе рыночного саморегулирования.

Вторая группа общественных земельных интересов направлена на социально-экономическую структуру земельной собственности по составу, сочетанию и пропорциям ее конкретных форм. Здесь речь идет о соотношениях величин земельной собственности государства, различного типа предпринимательских структур, различных групп населения, иностранных землевладельцев. При этом интересы общества ориентированы на оптимальное, с его точки зрения, использование земельных ресурсов, а интересы отдельных собственников – на сохранение за ними приобретенных имущественных прав на землю, независимо от эффективности ее эксплуатации.

В сфере хозяйственного освоения земельных ресурсов общественные интересы первой группы фокусируются на сохранении и накоплении полезных свойств земли как предмета и средства труда, либо как территориального базиса для конкретного производства. Здесь притязания общества в целом и отдельного землевладельца в долгосрочной перспективе, как правило, совпадают. Однако с позиции текущего землевладения они нередко вступают в противоречие, так как тактическая выгода нынешнего собственника земли может обернуться экономическими, экологическими и социальными потерями для страны сегодня или в будущем.

Вторая группа общественных интересов, направленных на эффективное использование земельных ресурсов, формируется в рамках общественных и частных притязаний по поводу наиболее продуктивного и высокодоходного вовлечения в товарное производство полезных свойств земельных и территориальных ресурсов, в том числе выгодного применения их рентообразующих возможностей.

С точки зрения сохранения экологического баланса среды обитания людей и восстановления полезных свойств экосистемы, утраченных в процессе хозяйственной деятельности, в первом случае просматриваются интересы и зависимости по поводу регенерации земельных ресурсов как природного компонента, во втором – как специфического товара.

В первом случае совокупность общественных интересов служит основанием для компромисса в отношении целей, задач, механизмов и источников

финансирования мероприятий по сохранению и приумножению полезных свойств земельного и территориального фонда конкретного региона.

Во втором случае предметом интересов служит деятельность по поддержанию на должном уровне товарных свойств земельной собственности путем регулирования ценовых параметров на земельном рынке, создания условий для сохранения ликвидности земельных участков, их эффективного рыночного оборота, сохранения реальной стоимостной формы и т.д. При этом интересы общества и конкретного землевладельца по одним позициям совпадают, по другим - вступают в противоречие. Так, они совпадают в позиции сохранения на определенном уровне рыночной цены земли как залоговой стоимости и не столь гармоничны по поводу оценки земли в целях ее налогообложения.

Для выделения земельных отношений в особую социально-экономическую категорию следует учитывать и то обстоятельство, что земельный ресурс ограниченно участвует во всех сферах воспроизводственного процесса. Так, в стадии производства жизненных средств и ресурсов земля входит в затратную составляющую, определяя через свои ценовые параметры величину общественно необходимых и индивидуальных издержек. Изъятие ренты налоговыми методами включает земельный фактор в сферу распределения, а пространственно-географические и коммуникационные параметры земельного участка оказывают влияние на направления, интенсивность и скорость движения созданного продукта, обеспечивая участие данного фактора в сфере обращения и потребления. При этом всегда сохраняется возможность обеспечить приоритет общественных интересов над индивидуальными, общество обладает свободой действий в изменении норм землепользования и содержательного наполнения прав землевладельцев.

Указанная особенность создает объективные предпосылки и технологические возможности для вмешательства правомочных органов во взаимосвязи и взаимоотношения между людьми, возникающие по поводу распределения, перераспределения, использования и восстановления земельных ресурсов. Это вмешательство может опираться как на административную, так и на экономическую основу, быть более или менее командно-бюрократическим или либерально-рыночным. Но при любых вариантах общество остается главным консолидированным собственником территориально-земельных ресурсов, регулирующим в различных правовых формах земельно-имущественные отношения.

Исходя из того, что земля является базисной составляющей любой недвижимости, важно иметь в виду законодательно установленное определение недвижимого имущества, недвижимости, которое существенно расширяет его распространенное, энциклопедическое толкование. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ к таковым относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Вместе с тем, данное определение недвижимости носит общий характер, а поэтому не содержит конкретных правил или признаков, на основании которых из множества недвижимого имущества можно выделить и обособить отдельные объекты недвижимости. Поэтому реально функционирующий рынок недвижимости в настоящее время ограничивается объектами недвижимости, обособление которых происходит на основе обычая делового оборота. Это положение косвенно закреплено в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст.12, п.6), который устанавливает, что Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, в качестве которых названы отдельно земельные участки и разделы других объектов недвижимости (здания, сооружения, помещения).

В данной связи первостепенное значение имеет необходимость установления правил, на основании которых земельные участки, здания (сооружения), помещения могут обособляться как объекты гражданских прав.

Законом установлено, что права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации (ст.131 Гражданского кодекса РФ). Тем самым,

как следует из изложенного, объекты недвижимости имеют двойственную природу: с одной стороны, это объекты права, а с другой – это прочно связанные с землей физические объекты (непосредственно или через объект, частью которого он является), а также собственно земельные участки и их назначение.

Таким образом, к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельный объект недвижимости, относятся: наличие права, возможность физического обособления и назначение объекта. В соответствии с этим объект недвижимости есть юридически определенная часть недвижимого имущества, которая при этом обособлена или может быть обособлена физически в такой мере, при которой обеспечивается возможность ее использования по назначению. При этом вопрос о том, в какой мере обособляемый имущественный объект может использоваться по назначению, требует самостоятельного законодательного регулирования с учетом того, что имущественные правоотношения, связанные с недвижимостью, определяются, прежде всего, формами земельной собственности, которая в соответствии с мировой практикой рассматривается как комплекс земельно-имущественных прав, регламентирующих конкретные условия землепользования.

Исходя из характеристики земельно-имущественного комплекса и определяя характерные черты и особенности общественного регулирования его развития как объекта регулирующего воздействия, следует отметить, что для современных условий функционирования характерно сочетание как государственного регулирования (управления), так и рыночного регулирования, причем результативность обоих вариантов воздействия окажется тем выше, чем больше будут соответствовать специфике этапов переходного периода пропорции между объективной и субъективной составляющей, между административными и рыночными методами регулирования.

Государственное административное регулирование (управление) обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует экономические взаимоотношения субъектов права. При этом заметим, что помимо функций правового обеспечения и контроля развития земельно-имущественных отношений, государство в лице структур управления может занимать абсолютное монопольное положение в отдельных сегментах, их совокупности или во всем процессе регулирования развития комплекса в целом.

Рыночное регулирование развития земельно-имущественного комплекса как объекта регулирования, опираясь на государственные правовые нормы, с помощью рыночных механизмов (спроса и предложения, цен, конкуренции) осуществляет естественный отбор наиболее эффективных форм его функционирования.

Вместе с тем на стадии формирования рыночной экономики, когда еще не завершен процесс имущественных преобразований и становления эффективных новых форм хозяйствования, будут превалировать административные методы регулирования развития земельно-имущественного комплекса, цель которых состоит в решении следующих задач:

- рационального использования и охраны земли как природного, социального и хозяйственного объекта;
- сохранения и улучшения экологического состояния территории;
- создания юридических, экономических и организационных предпосылок для равноправного функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования;
- ограничения деятельности владельцев и пользователей земли, наносящей ущерб безопасности страны, противоречащей ее стратегическим задачам или ущемляющей законные права других лиц;
- наделения правомочиями субъектов РФ и органов местного самоуправления по регулированию земельно-имущественных отношений на своих территориях.

## **2. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Конституция Российской Федерации устанавливает, что Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов – являющихся равноправными субъектами России. Наряду с территориями субъектов РФ, в состав Российской Федерации включаются внутренние воды и территориальное море, а также воздушное пространство над ними, юрисдикцию над которыми совершают федеральные органы власти.

Конституцией также устанавливается, что в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление, которое осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций.

Государственная власть в Российской Федерации осуществляют органы федеральной власти и органы власти субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Они самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

Полномочия органов федеральной власти установлены Конституцией РФ, а также конституционными законами. Полномочия органов государственной власти субъектов РФ устанавливаются конституционными федеральными законами, а также конституциями (уставами) соответствующих субъектов РФ. Полномочия органов местного самоуправления устанавливаются федеральными законами.

В соответствии с действующим законодательством органы власти разных уровней осуществляют следующие полномочия в области земельных и имущественных отношений:

- формируют, утверждают, исполняют бюджеты для своих территорий, осуществляют контроль за исполнением бюджетов;
- осуществляют владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в собственности соответствующих органов власти;
- организуют разработку и реализацию программ охраны земель, включающих в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий;
- прогнозируют доходы от разных видов экономической деятельности, в которых земля является главным ресурсом, а также планируют использование земельных ресурсов;
- производят расчеты объемов капиталовложений в природоохранные мероприятия, направленные на сохранение и повышение плодородия почв, вовлечения земель в сельскохозяйственный оборот, а также затраты на ликвидацию ущерба от негативных природных и техногенных воздействий;
- устанавливают порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и организуют их ведение;
- организуют и проводят государственную экспертизу проектной документации объектов строительства;
- организуют разработку и реализацию проектов организации земель;
- осуществляют контроль за использованием природных ресурсов;
- осуществляют выработку социально-экономической политики в области землевладения и землепользования на подведомственных территориях;
- осуществляют иные полномочия, отнесенные к их ведению.

Для реализации полномочий органам государственной власти и местного самоуправления необходимы сведения:

- о наличии, распределении и использовании земельных и иных природных ресурсов в разрезе субъектов РФ, муниципальных образований, городских и сельских поселений;

- о наличии, распределении и использовании земельных ресурсов и иных природных ресурсов, а также объектов недвижимости, находящихся в федеральной, областной и муниципальной собственности;

- о стоимости земельных ресурсов, находящихся в собственности РФ субъекта РФ и муниципальной собственности;

- о качественном состоянии земельных ресурсов, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В настоящее время сложилась следующая практика учета объектов недвижимости на территории России. Ежегодно специалистами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) (ранее землеустроительной службы) составляется «Отчет о наличии и распределении земель по категориям, угодьям и пользователям», который является составной частью национального доклада о состоянии земель Российской Федерации. С принятием и введением в действие в 2000 году федерального закона о государственном земельном кадастре (далее - ГЗК) начался период проведения кадастрового учета земельных участков с созданием соответствующей базы данных по заявительному принципу. Не созданная окончательно система государственного земельного кадастра с 1 марта 2008 года была трансформирована в систему государственного кадастра недвижимости с принятием соответствующего федерального закона. В то же время сохранен заявительный принцип по постановке на кадастровый учет объектов недвижимости. Сведения о состоянии и об использовании объектов недвижимости, их площадях, местоположении, экономических характеристиках вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании представляемых органам кадастрового учета - межведомственных и технических планов, актов обследования, других сведений, представляемых правообладателями по результатам проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных работ и иных обследований и изысканий. Кроме того, утверждены Правила направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости для осуществления кадастрового учета, в том числе с использованием единой системы межведомственного взаимодействия, а также требования к формату

таких документов в электронной форме (постановление Правительства РФ от 03.02.2014 № 71).

### **3. СОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАЛАНСА**

Конституцией Российской Федерации (ст. 9) установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Органы власти и управления, выступая в роли собственников земельных ресурсов, заинтересованы в их рациональном использовании, а также в получении доходов от предоставления их в пользование, поэтому в учетной системе земельного баланса наряду со сведениями о распределении земель по категориям должны содержаться сведения о распределении земель по формам собственности.

Органы власти сами не используют земельные ресурсы, они предоставляют их для использования гражданам и юридическим лицам, получая от этого определенный доход в бюджеты разных уровней в виде земельного налога и арендной платы. Кроме того, выступая в роли суверена, органы власти обязаны контролировать использование земель, не допускать их нерационального и истощительного использования, поэтому в учетной системе земельного баланса предусмотрены сведения о правах, на которых используют землю граждане и юридические лица.

Учетная составляющая системы земельного баланса должна соответствовать следующим требованиям:

- земельный баланс должен содержать сведения обо всех земельных участках в границах территориальных образований или находящихся в собственности соответствующего субъекта прав;

- учет земель должен вестись по категориям, собственникам, владельцам, пользователям, арендаторам и держателям других прав, по видам хозяйственного использования земель;

- исходными данными для получения количественных характеристик земель должны являться сведения Единого государственного реестра земель муниципального района;

- показатели земельного баланса должны быть сопоставимы и совместимы на разных уровнях его ведения;

- учет земель в системе земельного баланса должен вестись по их фактическому состоянию и использованию;

- сведения, поступающие в земельно-балансовую систему, должны быть документально подтверждены;

- данные учета земель должны быть занесены в балансовую книгу (в бумажном и (или) электронном виде);

- показатели земельного баланса должны отражаться в специальных формах, которые в свою очередь должны быть унифицированы для целей автоматизированной обработки;

- заполнение форм должно осуществляться по единой методике на всей территории Российской Федерации;

- по единицам измерения балансовые формы могут составляться в натуральных (гектарах, квадратных метрах), стоимостных (рублях, тысячах рублей), а также в натурально-стоимостных измерениях;

- система должна быть основана на принципах построения развивающихся систем.

Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям составляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, является субъектом официального статистического учета и информационной базой для подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого в Правительство РФ. Отчет составляется один раз в год по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

Статистический отчет представляет собой обобщенный, систематизированный по определенному принципу свод документированных сведений о земельном фонде в определенных границах. Перечень обобщаемых в отчете сведений определен на основе действующего законодательства, сложившихся традиций учета количества, качественного состояния и правового положения земель в границах территорий, а также действующих в данной предметной области государственных и ведомственных стандартов. Принятый состав показателей характеризует наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, субъектах РФ и в целом в Российской Федерации.

Целью обобщения в отчете различных данных о земле является информационное обеспечение государственного и муниципального управления земельными ресурсами в необходимом для этого объеме. Периодичность составления отчета позволяет анализировать количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определять эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании, а также осуществлять планирование мероприятий, направленных на дальнейшее увеличение производственного, инвестиционного, социального потенциала земли.



На начальном этапе составляются поконтурные ведомости, в которые заносятся земли: сельскохозяйственных предприятий, муниципальные земли и земли граждан, а также других субъектов прав, имеющих на дежурной кадастровой карте конкретного муниципального района в разрезе сельских поселений. Общую площадь земель сельскохозяйственного предприятия составляют сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К первым относятся: пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы и пастбища. Ко вторым - лесные площади, древесно-кустарниковые насаждения, болота, земли под водой, дорогами и прогонами, общественные постройки, прочие земли. Пашней является сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары. К многолетним насаждениям (сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданные древесинные, кустарниковые многолетние растения, предназначенные для урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции) относятся: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации. К залежи относится земельный участок, который ранее использовался под пашню и более одного раза, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар. Сенокосы (сельскохозяйственные угодья, систематически используемые для сенокосения) подразделяют на сенокосы: заливные, суходольные, заболоченные, коренного улучшения. Пастбища (сельскохозяйственные угодья, систематически используемые для выпаса животных) подразделяют на суходольные и заболоченные. К лесным площадям относятся земельные участки, покрытые лесом, приовражно-прибалочные лесополосы, насаждения по оврагам, балкам, берегам рек, лесопитомникам, а также вырубki, гари, прогалины и т.д. К древесно-кустарниковым насаждениям относятся земельные участки, занятые полезными лесными полосами, защитными насаждениями на полосах отвода железных, автомобильных дорог и каналов. К болотам относятся земельные угодья, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся и полуразложившихся остатков в виде торфа. К площадям, занятым под водой, относятся земли, занятые естественными и искусственным водоемами. Общую площадь дорог составляют внутрихозяйственные дороги и прогоны. К общественным постройкам относятся территории производственных центров, ферм и другие. В графе «Прочие земли» учитывают все неиспользуемые земли: пески, овраги, карьерные выемки. Среди муниципальных земель отдельно учитываются земли под муниципальными постройками (сельским советом, клубом и т.д.), под улицами, площадями, под водой и прочие угодья. Земли граждан составляют земли под постройками и огородами.

В поконтурную ведомость вписывают другие субъекты прав на земельные участки: дорожное районное управление, лесохозяйственные предприятия, оздоровительные лагеря, школы, детские сады, церкви, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства и др.

Общую площадь района составляют земли сельскохозяйственного предприятия, муниципальные земли и земли граждан, а также общая площадь других субъектов прав на земельные участки.

Каждый вид угодий показывается по отдельным контурам. Запись контуров по угодьям ведется в порядке их номеров на дежурной кадастровой карте. По каждому виду и подвиду угодий подсчитывается общая площадь.

Качественное состояние земель характеризуется категориями и классами земель, природными признаками: рельефом, степенью увлажнения и заболоченности, эродированностью и другими признаками. Учет качества включает:

- 1) земельно-кадастровое районирование;
- 2) классификацию земель;
- 3) группировку почвенных групп;
- 4) характеристику их качества по экологическим, технологическим и градостроительным свойствам.

Категории пригодности выделяют по целевому назначению и возможности использования земель под основные сельскохозяйственные угодья.

Выделяются следующие категории пригодности земель:

- 1) земли, пригодные под пашню;
- 2) земли, пригодные преимущественно под сенокосы;
- 3) пастбищные земли, которые после улучшения могут быть использованы под другие сельскохозяйственные угодья;
- 4) земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных улучшений;
- 5) земли, мало пригодные под сельскохозяйственные угодья;
- 6) земли, не пригодные под сельскохозяйственные угодья;
- 7) нарушенные земли.

В пределах каждой категории пригодности выделяют классы земель.

Группировка почв производится по следующим технологическим свойствам: местоположение, контурность, рельеф, энергоёмкость, каменистость.

Отчетной документацией являются формы федерального государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, утвержденные Росстатом:

– сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (форма №22 – 1);

– сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям (форма 22-2);

– сведения о распределении земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельхозпродукции по формам собственности (форма № 22-3);

– сведения о наличии земель у предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельхозпродукции (форма № 22-4);

– сведения о распределении общих площадей земель городов по формам собственности (форма № 22 – 5);

– сведения о распределении земель общих площадей сельских населенных пунктов по формам собственности (форма № 22 – 6);

– сведения об использовании земель лесного фонда (форма № 22-7);

– справка о состоянии мелиорируемых земель (орошение), приложения №1 к форме № 22-4;

– справка о состоянии мелиорируемых земель (орошения), приложение №2 к форме № 22-4.

В годовом земельном отчете должны быть представлены также справки о взаимном согласовании земель запредельного пользования.

Вместе с отчетом представляется решение соответствующего органа о рассмотрении отчета.

Сведения «О наличии и распределении земель по категориям и формам собственности» (форма 22-1)

В первой строке показываются земли сельскохозяйственного назначения – это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием. В состав земель сельскохозяйственного назначения включаются:

– сельскохозяйственные угодья;

– земли под зданиями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесополосами (полезащитными, приовражными, прибалочными), древесно-кустарниковыми насаждениями, не входящими в состав лесного фонда, замкнутыми водными объектами, не находящимися в собственности или в постоянном (бессрочном) пользовании предприятий, организаций и граждан, а также земельные участки под другими объектами, предназначенные для обслуживания сельхозпроизводства.

Во второй строке показываются земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные чертой от земель других категорий. Черта городских и сельских населенных пунктов представляет собой внешние границы городских и сельских населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий. В состав земель населенных пунктов могут входить зе-

мельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

В третьей строке показываюся земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения – это земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, организациям, учреждениям для выполнения соответствующих задач. Отдельными подстроками в отчете № 22-1 выделяются земли промышленности (земельные участки, занятые производственными и административными зданиями и строениями, атомными станциями, тепло- и гидроэлектростанциями, линиями электропередач, подъездными путями, прирельсовыми складами и перевалочными базами, инженерными коммуникациями и другими объектами, используемыми для нужд промышленности, энергетики и недропользования), земли транспорта (земельные участки, представляемые предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, внутреннего водного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных специальных задач). Земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений также признаются землями транспорта и далее идет подстрока земель связи радиовещания, телевидения, информатики – это земли, занятые производственными и административными зданиями, строениями данных отраслей промышленности, радиорелейными станциями, ретрансляционными вышками и иными сооружениями и инженерными коммуникациями, имеющими специальное назначение по обслуживанию объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и т.п. К подстроке земель обороны, безопасности, космического обеспечения относятся земли, предоставленные для размещения и деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы, предприятий, учреждений и орга-

низаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

В четвертой строке показываются земли особо охраняемых территорий - это земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим. К землям особо охраняемых территорий относятся земельные площади природно-заповедного фонда, природоохранного назначения, оздоровительного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценные земли.

В пятой строке показываются земли лесного фонда, которые состоят из лесных и нелесных земель. В соответствии с Лесным кодексом к лесным землям относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, не сомкнувшиеся лесными кустарниками и иные). К нелесным землям лесного фонда относятся земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями и другими землями), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда, неудобные для использования земли). В состав лесного фонда входят все леса, в том числе расположенные на землях городов и других населенных пунктов.

В шестой строке показываются земли водного фонда – это 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.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам. В состав земель запаса могут включаться неиспользуемые и освобождающиеся земельные участки.

Каждая категория земель подразделяется в графах по видам собственности – в собственности граждан, юридических лиц, а также государственной и муниципальной собственности. Государственной собственностью являются земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, либо муниципальных. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью. Земли, находящиеся в государственной

и муниципальной собственности, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в аренду.

Отчет о наличии земель и их распределении формируется на основе данных, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра в результате внесения сведений о состоянии и использовании земельных участков, их площади, местоположении, экономических и качественных характеристиках на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости (земельных участков), проводившийся в установленном порядке на территории Российской Федерации до вступления в силу закона о государственном кадастре недвижимости (01.03.2008 г), признан юридически действительным. Следовательно, считаются юридически действительными сведения о землях и земельных участках, внесенные в Единый государственный реестр земель и документы ГЗК, действовавшие ранее: книги учета земель различного уровня (земельно-кадастровая книга предприятия, государственная земельнокадастровая книга района (города) и др.), содержащие сведения о регистрации землевладения (землепользования), количестве и качестве земель в экспликациях по каждому объекту учета. А также считаются юридически действительными сведения о земельном фонде (прежде всего его официальная общая площадь в границе административного образования), утвержденные органами власти в составе годовых статистических отчетов в соответствии с законодательством.

В отчете о наличии и распределении земель отражаются сведения о землях и земельных участках:

- учтенные в документах государственного земельного кадастра, действовавших до 2000 года;

- полученные в результате проведения государственного кадастрового учета вновь образованных земельных участков и внесения изменений в характеристики с 01.01.2000г.;

- учтенные в государственном кадастре недвижимости в связи с образованием или созданием объекта недвижимости либо изменением его уникальных или других установленных законом характеристик с 01.03. 2008г.

Отражаемые изменения отчетных данных, характеризующих земельный фонд по категориям земель, видам использования, формам собственности (видам вещных прав), являются результатом обобщения сведений о всех земельных участках, расположенных на соответствующей территории.

Актуализация данных о распределении земель по угодьям и их качестве осуществляется на основе обработки данных, получаемых в ходе выполнения работ по инвентаризации и государственному мониторингу земель. При этом источником необходимых сведений служат землеустроительная, градостроительная, лесоустроительная документации, утвержденные в установленном порядке, а также решения и акты комиссий, содержащие сведения о состоянии и использовании земель.

Отчеты составляются отдельно для каждого административно - территориального образования организацией, осуществляющей учет текущих изменений сведений о наличии земель в границах территорий и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям.

Отчеты составляются в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а также закона РФ «Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности».

С целью большей достоверности представляемых в отчете всеобъемлющих данных о земле территориальные органы Росреестра согласовывают отдельные сведения (о лесном фонде, водном фонде, организационно-правовых формах предприятий, правах на земельный участок, хозяйствующих субъектах и т.д.) с соответствующими территориальными органами Минприроды России, Минсельхоза России, Росстата, Росимущества и т. д.

Отчет о наличии и распределении земель является документом, содержащим обобщенные сведения о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель, которые используются или могут использоваться, в границах территорий (населенных пунктов, административных районов, субъектов Российской Федерации, Российской Федерации), необходимые для управления земельными ресурсами. Таким образом, объектом учета для целей составления данного отчета является земельный фонд соответствующей территории в ее границах.

Главный принцип построения всех форм, входящих в отчет, и документации по ведению текущего учета земель в границах территорий, - это принцип баланса. В структуре баланса все элементы взаимосвязаны и взаимоувязаны, изменение одного показателя обязательно влечет изменение другого показателя и связь между ними выражается в форме равенства итогов (в нашем случае постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах территории). Таким образом, при сравнении качественных и количественных изменений в земельном фонде используется балансовый метод анализа, который предполагает сопоставление взаимосвязанных показателей (семь катего-

рий земель и виды угодий) с целью выяснения и измерения их взаимного влияния, что в дальнейшем используется для расчетов и прогнозирования.

Именно по этим классификационным признакам можно оценивать рациональное использование земель (осуществлять наблюдения за использованием земель в соответствии с их целевым назначением, выявлять причины ухудшения плодородия земель и оценивать экологическую обстановку, проводить необходимые расчеты, прогнозирование и др.).

Поскольку ранее для целей землепользования предоставлялись (и изымались у прежних собственников и пользователей) земельные участки, земельный участок являлся объектом государственного кадастрового учета в государственном земельном кадастре и земельный участок определен в государственном кадастре недвижимости видом объекта недвижимости, сведения об уникальных характеристиках которого вносятся в государственный кадастр недвижимости, единицей учета, участвующей в формировании отчета, является земельный участок (землепользование).

Каждый предоставленный земельный участок может состоять из различных земельных угодий и должен быть отнесен к определенной категории.

Для получения итоговых значений категорий и угодий (основных учетных элементов) в границах района (города) в графы по каждой строке отчета заносятся площади земельных угодий, входящих во все участки определенного целевого назначения. Суммы угодий по строкам дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах района (города). По графам в итоговой строке будут получены площади земельных угодий, также (при их суммировании) дающие площадь района (города). При этом непосредственное получение измененных обобщенных (статистических) показателей осуществляется через трансформацию площадей во вспомогательных (балансовых) таблицах, построенных по принципу от частного к общему и «прибыло»-«убыло».

Заполненные формы отчета представляют собой земельный баланс района.

Земельный баланс субъекта Российской Федерации получается путем свода земельных балансов районов (городов), входящих в границу субъекта РФ, а земельный баланс РФ получается путем свода по субъектам РФ.

Земельный баланс в связи с этим является основным документом, где ежегодно представляется структура земельного фонда в границах территории.

Земельный баланс на отчетную дату отражает итог произошедшего за год «движения» земель в результате предоставления земельных участков (изъятие и отвод), перевода земель из категории в категорию в соответствии с установленной процедурой, изменения вида угодья и формы собственности на землю, учтенного в специальной документации по ведению текущего учета наличия и распределения земель. При этом площадные характеристики учетных элементов меняются, неизменными остаются перечень учетных элементов и объект учета (площадь территории в границах – земельный фонд). В итоге всегда сум-



ма площадей полученных категорий равна площади земельного фонда и сумма общих площадей земельных угодий также равна площади земельного фонда.

В качестве примера представлен Земельный фонд Воронежской области.

Таблица 1

Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Земли, находящиеся в стадии мелиоративного строит. и восстановления плодородия	Лесные площади	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Под водными объектами и прочие	Земли застройки	Под дорогами	Болота	Нарушенные земли	Прочие земли
		всего	пашни									
1. земли сельскохозяйственного назначения	4199,6	3810,1	2905,2	2,8	16,4	149,3	221,0	24,4	34,7	26,8	0,4	103,4
2. земли населенных пунктов	466,8	236,1	134,4	0,3	27,4	12,7	190,3	77,8	56,1	3,8	0,1	38,5
3. земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения	68,2	6,6	3,4		2,6	8,2	50,8	8,7	23,3		1,3	17,2

чения												
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Окончание табл. 1

Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Земли, находящиеся в стадии мелиоративного строит. и восстановления плодородия	Лесные площади	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Под водными объектами и прочие	Земли застройки	Под дорогами	Болога	Нарушенные земли	Прочие земли
		всего	пашни									
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	35	1,8	0,3		30,4		2,8	0,1	0,4	0,9		0,3
5. Земли лесного фонда	423,9	9,3	0,9		384,4		29,3	1,4	6,6	8,8		8,6
6. Земли водного фонда	12,2						12,2	0,1				0,1

7. Земли запаса	15,9	14,4	6			0,3	1,2		0,1	0,2		0,5
Итого	5221,6	4078,3	3050,2	3,1	461,2	170,5	508,5	112,5	121,2	40,5	1,8	168,6

*Примечание: Данные приведены в тысячах гектаров.*

### **3.1. Распределение земельного фонда по категориям земель Воронежской области**

По данным государственного учета общая площадь земель в административных границах Воронежской области по состоянию на 01.01.2013 составляет 5221,6 тыс. гектаров.

Земельный фонд области по категориям и угодьям характеризуется данными, приведенными в табл. 1.

#### *3.1.1. Земли сельскохозяйственного назначения*

Земли сельскохозяйственного назначения в области преобладают и составляют 4199,6 тыс. га или 80,4 % от всех земель. Земли сельскохозяйственного назначения распределены между хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными сельскохозяйственными предприятиями, научно-исследовательскими и учебными учреждениями и заведениями, которым земля предоставлена для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также подсобным хозяйствам, прочим предприятиям, организациям и учреждениям. Число хозяйствующих субъектов на землях сельскохозяйственного назначения составило 5082 предприятия, в том числе 1432 предприятия, организации, хозяйства, общества, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции и 3650 крестьянских (фермерских) хозяйств.

Большую часть земель сельскохозяйственного назначения составляют сельскохозяйственные угодья на площади 3810,1 тыс. га (90,7 % от общей площади земель этой категории), в том числе: пашня – 2905,2 тыс. га (69,2 %) кормовые угодья – 838 тыс. га (20 %), залежь 31,7 тыс. га (0,8 %) и многолетние насаждения 35,4 тыс. га (0,8 %).

В состав земель сельскохозяйственного назначения включены также и не-сельскохозяйственные угодья, которые представлены зданиями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. Их площадь 389,5 тыс. га (9,3 %), в том числе: в стадии мелиоративного строительства – 2,8 тыс. га, лесных земель и лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, – 165,7 тыс. га, под водными объектами – 31,3 тыс. га, под застройкой – 24,4 тыс. га, под дорогами – 34,7 тыс. га, под болотами – 26,8 тыс. га, под нарушенными землями – 0,4 тыс. га и прочими землями, не используемыми в сельскохозяйственном производстве, – 103,4 тыс. га.

### 3.1.2. Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов составляют 466,8 тыс. га (8,9 %) в земельном фонде области. Это земли, находящиеся в черте городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов.

Всего по области учтено 32 городских населенных пункта, включая рабочие поселки и 1699 сельских населенных пунктов.

К землям населенных пунктов относятся территории, находящиеся в пределах черты (города) населенных пунктов, а также земли, переданные в ведение администрации города, поселка или сельского населенного пункта. Земли населенных пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд.

Населенные пункты области включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

В составе земель населенных пунктов (рис. 1) насчитывается 236,1 тыс. га сельхозугодий (50,6 %), в том числе: пашни – 134,4 тыс. га, залежи – 0,3 тыс. га, многолетних насаждений – 16,6 тыс. га, сенокосов – 11,7 тыс. га, пастбищ – 73,1 тыс. га. Лесных земель и лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, в составе земель поселений насчитывается 40,1 тыс. га (8,6 %), земель, занятых застройкой, - 77,8 тыс. га (16,7 %), дорожной сетью - 56,1 тыс. га (12 %), земель, не вовлеченных в градостроительную деятельность, и других земель (в стадии мелиоративного строительства, под водными объектами и болотами, нарушенные и прочие земли) - 56,7 тыс. га (12,1 %).

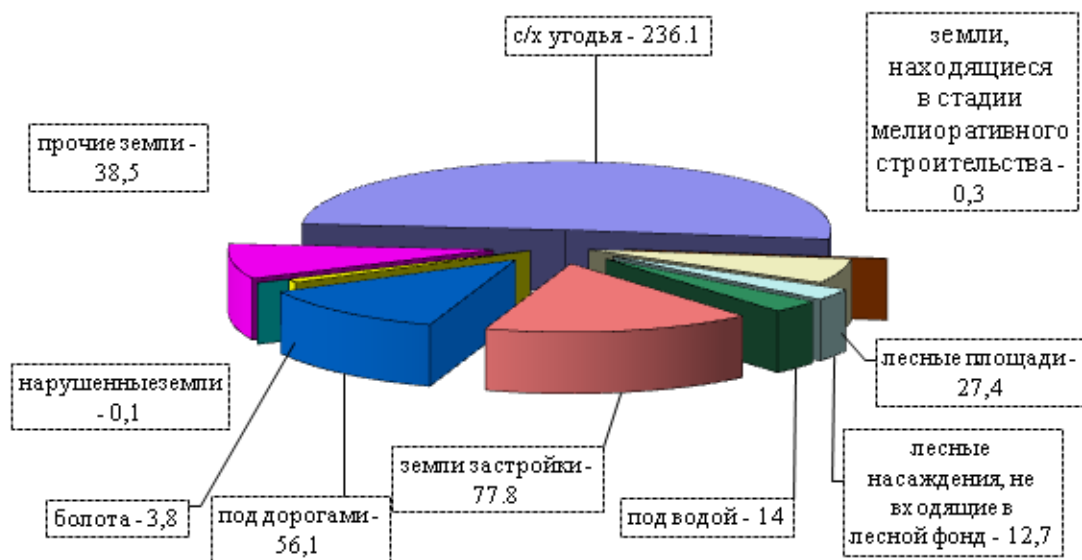
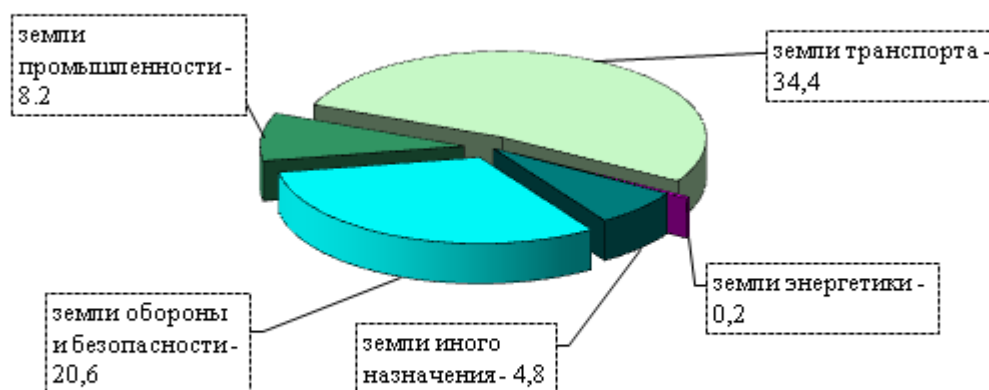


Рис. 1. Распределение земель населенных пунктов по угодьям

В составе земель населенных пунктов имеются земли различного назначения. Так, земли жилой и общественной застройки составляют 38 тыс. га, земли промышленности – 18,1 тыс. га, земли общего пользования – 46,5 тыс. га, земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций – 11,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования – 253,8 тыс. га, земли особо охраняемых территорий и объектов – 22,7 тыс. га, земли лесничеств и лесопарков – 6,8 тыс. га, земли под водными объектами – 11,7 тыс. га, под военными и иными режимными объектами и объектами иного специального назначения – 5,3 тыс. га; земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность, составляют 52,3 тыс. га.

*3.1.3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения*

Земли этой категории занимают 68,2 тыс. га, или 1,3 % от общей площади области. К ним относятся земли промышленных предприятий, автомобильного транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, оборонных и прочих предприятий (рис. 2).



**Рис. 2.** Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

В структуре земель данной категории преобладают земли транспорта - 34,4 тыс. га (50,5 %), обороны и безопасности - 20,6 тыс. га (30,2 %), земли промышленности занимают 8,2 тыс. га (12 %), земли энергетики занимают 0,2 тыс. га (0,3 %), земли иного специального назначения – 4,8 тыс. га (7 %).

На землях промышленности расположено 1170 предприятий, ведущих хозяйственную деятельность на землях промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения.

Внутри данной категории, земли распределяются следующим образом:

- земли промышленности	- 8,2 тыс. га;
- земли энергетики	- 0,2 тыс. га;
- земли транспорта	- 34,4 тыс. га:
в т.ч. железнодорожного	- 13,4 тыс. га;
автомобильного	- 20,4 тыс. га;
воздушного	- 0,4 тыс. га;
трубопроводного	- 0,2 тыс. га;
- земли связи, радиовещания,	
земли обороны, безопасности	- 20,6 тыс. га;
- земли иного специального назначения	- 4,8 тыс. га.

Из всех земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения под застройками занято 8,7 тыс. га (12,8 %), под дорогами - 23,3 тыс. га (34,2 %), под лесными площадями и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд - 10,8 тыс. га (15,8 %). Остальные площади приходятся на сельскохозяйственные угодья (6,6 тыс. га), водные объекты (0,3 тыс. га), нарушенные земли (1,3 тыс. га) и прочие земли (17,2 тыс. га).

#### *3.1.4. Земли особо охраняемых территорий и объектов*

На землях особо охраняемых территорий учтено 22 объекта на площади 35 тыс. га (0,7 %). В основном, это лесные земли, которые составляют 30,4 тыс. га (86,9 %). Под водой и болотами занято 2,0 тыс. га, под сельскохозяйственными угодьями 1,8 тыс. га. Остальные 0,8 тыс. га заняты дорогами, постройками и другими земельными угодьями. В их числе учтено 13 объектов на землях особо охраняемых природных территорий на площади 34,2 тыс. га, из которых 7 объектов на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов общей площадью 0,1 тыс. га, которые заняты под застройками. В землях историко-культурного назначения учтено 2 объекта общей площадью 0,8 тыс. га.

#### *3.1.5. Земли лесного фонда*

Площадь земель лесного фонда на территории Воронежской области составляет 423,9 тыс. га (табл. 2).



Таблица 2

Наименование угодий	Площадь, тыс. га	
	2012 г.	2013 г.
1. Сельскохозяйственные угодья, всего	9,3	9,3
в том числе: пашня	0,9	0,9
многолетние насаждения	0,1	0,1
сенокосы	5,8	5,8
пастбища	2,5	2,5
2. Лесные земли, всего	382,5	384,4
в том числе покрытые лесом	362,8	364,7
3. Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	-	-
4. Болота	8,8	8,8
5. Под водой	4,8	4,8
6. Площади, улицы, переулки, проезды, набережные, дороги, прогоны, парки, скверы, бульвары	6,6	6,6
7. Застроенные территории	1,4	1,4
8. Прочие земли	8,5	8,6
Итого:	421,9	423,9

Основную долю земель этой категории занимают территории, покрытые лесом на площади 384,4 тыс. га, что составляет 90,7 %, сельскохозяйственные угодья – 9,3 тыс. га (2,2 %), под дорогами, болотами, водой и прочими землями – 30,2 тыс. га (7,1 %).

Расположенные на землях лесного фонда сельскохозяйственные угодья используются лесохозяйственными организациями под питомники, для выращивания кормовых культур, как служебные наделы для работников лесного хозяйства.

### 3.1.6. Земли водного фонда

Земли водного фонда занимают 12,2 тыс. га, или 0,2% от общей площади земель области. Наибольший удельный вес земель этой категории занимают земли под водой - 12 тыс. га, или 98,4%, остальная площадь - 0,2 тыс. га, или 1,6 %, занято под плотинами, дорогами, постройками и другими землями.

### 3.1.7. Земли запаса

Земли запаса на территории области составляют 15,9 тыс. га (0,3 %). В эту категорию включены земли, не предоставленные юридическим или физическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду. В состав земель запаса включаются земельные участки различного целевого назначения, права на которые прекращены или не возникли.

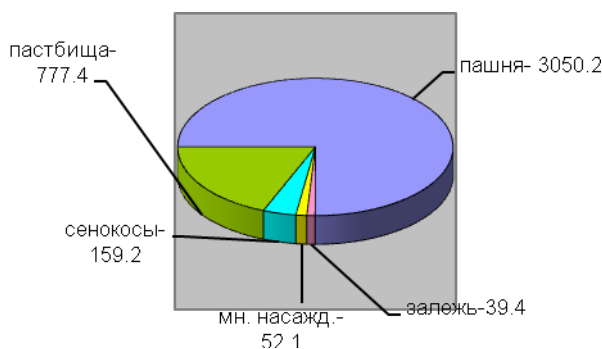
## 3.2. Распределение земельного фонда по угодьям

Сельскохозяйственные угодья составляют 4078,3 тыс. га, или 78,1 % от земельного фонда области

Земельные угодья области подразделяются на сельскохозяйственные (пашня, залежь, многолетние плодовые и ягодные насаждения, кормовые угодья: сенокосы и пастбища) и несельскохозяйственные (леса, кустарники, болота, поверхностные воды: реки, ручьи, озера, искусственные водоемы, дороги, застроенные территории, прочие земли: овраги, пески, оползни, меловые и глиняные обнажения и т.п.).

### 3.2.1. Сельскохозяйственные угодья

Распределение земельного фонда Воронежской области по сельскохозяйственным угодьям представлено на рис. 3.



**Рис. 3.** Структура земельного фонда Воронежской области по сельскохозяйственным угодьям

В основном сельскохозяйственные угодья сконцентрированы на землях сельскохозяйственного назначения - 3810,1 тыс. га (93,4 %), на землях населенных пунктов – 236,1 тыс. га (5,8 %), на землях запаса - 14,4 тыс. га (0,4 %). Остальная часть (0,4 %) приходится на земли других категорий.

Распределение сельхозугодий по категориям земель приводится в табл. 3.

Из всех сельскохозяйственных угодий учтено 73,1 тыс. га орошаемых сельхозугодий, в том числе пашни 71,1 тыс. га, многолетних насаждений 0,7 тыс. га, кормовых угодий 1,3 тыс. га. Площадь орошаемых земель по сравнению с прошлым годом не изменилась.

Таблица 3

Категории земель	Сельскохозяйственные угодья всего	в том числе				
		пашня	залежь	мн. насаждения	сенокосы	пастбища
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3810,1	2905,2	31,5	35,4	139,7	698,3
2. Земли населенных пунктов	236,1	134,4	0,3	16,6	11,7	73,1
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	6,6	3,4	0,1	-	1	2,1
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	1,8	0,3	-	-	0,9	0,6
5. Земли лесного фонда	9,3	0,9	-	0,1	5,8	2,5
6. Земли водного фонда	-	-	-	-	-	-
7. Земли запаса	14,4	6	7,5	-	0,1	0,8
Итого:	4078,3	3050,2	39,4	52,1	159,2	777,4

*Примечание: Данные приведены в тысячах гектаров.*

Большая часть этих земель характеризуется низкой мелиоративной обустроенностью, невысоким почвенным плодородием (64,5 тыс. га орошаемых и 4,4 тыс. га осушаемых земель требуют проведения работ по улучшению технического уровня мелиоративных систем).

### 3.2.2. Земли под водными объектами, включая болота

В земельном фонде области под водой и болотами занято всего 104,4 тыс. га (около 2%), в том числе под водой 63,9 тыс. га и под болотами 40,5 тыс. га.

Распределение этих земель по категориям приводится в табл. 4.

Таблица 4

Категория земель	Площадь, тыс. га		
	под водой	под болотами	всего под водой и болотами
1. Земли сельскохозяйственного назначения	31,3	26,8	58,1
2. Земли населенных пунктов	14,0	3,8	17,8
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного назначения	0,3	-	0,3
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	1,1	0,9	2,0
5. Земли лесного фонда	4,8	8,8	13,6
6. Земли водного фонда	12,0	-	12,0
7. Земли запаса	0,4	0,2	0,6
Итого:	63,9	40,5	104,4

### 3.2.3. Земли застройки

Общая площадь земель застройки составляет 112,5 тыс. га, или 2,2 % от общей площади области. Здесь учитываются территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

В составе земель населенных пунктов сосредоточено наибольшее количество застроенных площадей 77,8 тыс. га (69,2 %). Кроме застроенных территорий, здесь учитываются и земли, подлежащие застройке жилыми, культурно-

бытовыми, промышленными и иными строениями и сооружениями в соответствии с генпланами застройки населенных пунктов.

На землях сельскохозяйственного назначения территории застройки составляют 24,4 тыс. га и используются в основном для размещения производственных центров, машинно-тракторных парков, предприятий по переработке сельхозпродукции.

#### *3.2.4. Земли под дорогами*

Площадь земель под дорогами составляет 121,2 тыс. га. Наибольший удельный вес этих земель приходится на земли населенных пунктов и составляет 56,1 тыс. га (46,4 %).

Значительные площади земель под внутрихозяйственными, полевыми дорогами размещены на землях сельскохозяйственного назначения и составляют 34,7 тыс. га. На землях транспорта под дорогами и проездами занято 22,3 тыс. га, включая земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог. Из общей площади дорог - 64,1 тыс. га грунтовые.

#### *3.2.5. Лесные площади и лесные насаждения, не входящие в лесной фонд*

Лесными площадями и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, занято 631,7 тыс. га. Основная часть указанных земель сконцентрирована на землях лесного фонда – 384,4 тыс. га, остальная часть – на землях сельскохозяйственного назначения – 165,7 тыс. га, на землях населенных пунктов - 40,1 тыс. га, на землях особо охраняемых территорий - 30,4 тыс. га, на землях промышленности – 10,8 тыс. га, на землях запаса – 0,3 тыс. га.

#### *3.2.6. Нарушенные земли*

Площадь нарушенных земель составила 1,8 тыс. га. Нарушения земель произошли в основном при разработке месторождений полезных ископаемых, огнеупорной глины, гранитного щебня, минеральных красок и кирпичных су-глинков, переработке и проведении геологоразведочных работ.

#### *3.2.7. Прочие земли*

Площадь прочих земель составила 168,6 тыс. га, из которых наибольшее их количество приходится на земли сельскохозяйственного назначения – 103,4 тыс. га (61,3 %). В составе этих земель овражно-балочная сеть занимает 51,7 тыс. га. Также здесь учитываются земельные участки с меловыми и глинистыми обнажениями, пески, оползни, свалки, полигоны отходов, скотомогильники, кроме этого - рытвины и развалины на местах бывших селений.

В черте населенных пунктов находится 38,5 тыс. га (22,8 %) прочих земель. В основном это овраги, карьеры песка и глины, свалки, кладбища.

### 3.3. Распределение земель в Воронежской области по формам собственности

Распределение земель в Воронежской области по формам собственности принадлежит Российской Федерации, субъекту Российской Федерации и муниципальным образованиям. Из общей площади земель области (5221,6 тыс. га) в собственности граждан находится 2659,6 тыс. га, в том числе у собственников земельных долей 2402,1 тыс. га, в собственности юридических лиц – 368,1 тыс. га.

В государственной и муниципальной собственности находится 2193,9 тыс. га, в собственности РФ – 342,2 тыс. га.

Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности представлены в табл. 5.

Таблица 5

Категории земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юр. лиц	В государственной и муниципальной собственности
1. Земли сельскохозяйственного назначения	4199,6	2506,2	357,9	1335,5
2. Земли населенных пунктов	466,8	152,9	5,4	308,5
3. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	68,2	0,5	4,8	62,9
4. Земли особо охраняемых территорий	35,2			35,0
5. Земли лесного фонда	423,9			423,9
6. Земли водного фонда	12,2			12,2
7. Земли запаса	15,9			15,9
Итого земель в административных границах	5221,6	2659,6	368,1	2193,9

*Примечание: Данные приведены в тысячах гектаров.*

## 4. КАЧЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ (БОНИТИРОВКА ПОЧВ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ)

### 4.1. Понятие и содержание качественных показателей

Земля, как один из природных ресурсов, обладает особыми свойствами, которые могут быть оценены через их сравнение по определенным оценочным показателям. В зависимости от целевого назначения земель (категории) методические подходы к оценке будут значительно отличаться.

Земельно-оценочные данные необходимы:

- для выявления резервов в использовании земель;
- осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;
- размещения и развития сельскохозяйственного производства по регионам и конкретным предприятиям;
- установления земельного налога, арендной платы, нормативной и рыночной цены земли;
- государственного регулирования земельных отношений.

Для правильного решения перечисленных вопросов необходимо проведение специальных оценочных работ по определению качества земли.

Качество определяют две составляющие: плодородие и местоположение.

Плодородие – это способность почвы удовлетворять потребность растений полезными веществами и влагой.

Различают естественное и искусственное плодородие, которые в совокупности составляют экономическое плодородие.

Естественное плодородие образуется в результате длительного процесса, протекающего в определенных природно-климатических условиях. В зависимости от последних происходит различное накопление питательных веществ. Более того, в одних местах питательные вещества легко усваиваются растениями, в других не могут быть усвоены из-за отсутствия лимитирующих природных факторов. В условиях Центральной Черноземной зоны лимитирующим фактором является увлажнение.

Имеющееся, но не используемое плодородие почвы называют потенциальным.

Искусственное плодородие создается трудом человека путем воздействия на землю (обработка, удобрение, мелиорация).

Экономическое (эффективное) плодородие создается путем вложения в землю затрат живого и овеществленного труда.

В современных условиях, когда земельные ресурсы используются не одну сотню лет, различить естественное и искусственное плодородие невозможно.

На старопахотных землях к естественному плодородию всегда добавлено искусственное, в результате чего практически на всех используемых в сельскохозяйственном производстве землях сформировано экономическое плодородие.

Плодородие является динамичным показателем. Под воздействием совокупности факторов оно или увеличивается, или уменьшается. Например, сильное техногенное загрязнение земель либо делает невозможным производство экологически чистой продукции, либо полностью выводит земли из сельскохозяйственного оборота. В этом случае при высоком потенциальном плодородии полностью отсутствует экономическое плодородие.

Плодородие может быть определено через абсолютные (урожайность сельскохозяйственных культур) или относительные (отношение произведенной продукции с единицы площади к затратам живого и овеществленного труда) показатели.

На качество земель большое влияние оказывает их местоположение, которое характеризуется такими показателями, как:

- расстояние до населенного пункта;
- размер населенного пункта;
- наличие транспортных и инженерных коммуникаций;
- наличие вблизи участков пунктов переработки и реализации продукции, баз снабжения и т.п.

На качество земельных участков влияют пространственно-технологические свойства: удобство подъезда к участку; размер участка; конфигурация; раздробленность; чересполосица; вкрапливание, вклинивание; дальнотемелье; каменистость, высотная зональность и т.д.

Для выявления роли каждого из перечисленных факторов осуществляется земельно-кадастровая оценка.

Цель оценки земли заключается в определении плодородия и местоположение участка по определенным показателям, которые характеризуют качество земельных участков.

Оценка земель по плодородию складывается из бонитировки почв и экономической оценки земель.

Бонитировка почв – это сравнительная оценка качества почв по плодородию при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. Бонитировка устанавливает относительную пригодность почв по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур.

Основная цель бонитировки состоит в определении относительного достоинства почв по естественным и устойчиво приобретенным свойствам.

Объектом бонитировки является почва, выраженная строго определенными таксономическими единицами, установленными по материалам детального почвенного обследования. В связи с этим бонитировку почв проводят по почвенным разновидностям.

Критериями бонитировки являются природные диагностические признаки. К диагностическим признакам относятся: механический состав; материн-



ские и подстилающие породы; мощность окрашенных гумусом горизонтов; содержание гумуса в процентах и запасы его в тоннах на гектар; степень эродированности, солонцеватости, засоления, заболоченности, кислотности и т.д.

В зависимости от природных условий за критерий оценки принимают не все диагностические признаки, а лишь те, которые в конкретных природных условиях коррелируют с урожайностью основных сельскохозяйственных культур.

Экономическая оценка – это оценка земли как средства производства в сельском хозяйстве. Она заключается в определении экономического эффекта от использования разного по качеству земель путем учета различий в производительности труда при сложившемся уровне интенсивности земледелия.

Объектом экономической оценки земли являются участки, используемые в различных отраслях народного хозяйства. Неиспользуемые земли могут быть оценены под различные виды потенциального использования.

Предметом экономической оценки земли является экономическое (эффективное) плодородие и местоположение земельных участков. Оценка земель производится в двух аспектах: общая оценка земель (по совокупности культур) и частная (по эффективности возделывания отдельных культур).

Критерием экономической оценки земли является величина продукции, отнесенная к равновеликим затратам, вложенным в участки различного плодородия и местоположения (урожайность, валовой доход, дифференциальный доход, окупаемость затрат).

При экономической оценке земель во внимание принимаются те производственные затраты, которые наиболее характерны при использовании определенных агропроизводственных групп почв.

Основным источником информации при оценке земель является статистическая отчетность по объектам земельных отношений, структура земель, материалы почвенных, геоботанических, экологических, гидромелиоративных и других обследований, представленные в текстовом и графическом виде.

Наиболее точным способом получения исходной информации для оценки земель является организация непосредственного учета урожайности и затрат по конкретным земельным участкам, например, книга истории полей севооборотов.

По материалам оценки земель составляется оценочная карта.

Оценочная карта сельскохозяйственного предприятия – это специальная крупномасштабная карта, отображающая контуры сельскохозяйственных угодий, их качество, местоположение, площадь.

Основное назначение карты – графическое отображение результатов оценочных работ. На карте для каждого контура сельскохозяйственных угодий по их видам дается оценка качества и местоположения в баллах и площадь в гектарах.

Оценочная карта составляется на территорию в границах предприятий, включая населенные пункты.

Составляются карты на основе фондовой и оперативной информации, с использованием материалов инвентаризации земель, проектов перераспределения, кадастровых карт, а также полевого визуального обследования территории.

Оценочные карты сельскохозяйственных земель составляются в масштабе 1:10000. Первичной единицей картографирования является участок (контур или часть контура сельскохозяйственного угодья), выделенный при кадастровом картографировании. Оценочные карты разрабатываются и на территории населенных пунктов (городов, поселков, сел).

Оценка земель включает следующие виды работ:

1. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной информации.
2. Земельно-оценочное районирование.
3. Агропроизводственная группировка почв.
4. Определение базисных урожаев и затрат для составления оценочной шкалы.
5. Исчисление показателей оценки земель и составление оценочных шкал.
6. Проведение оценки земель в хозяйствах.
7. Рассмотрение и утверждение материалов оценки.
8. Изготовление и выдача землеустроительной документации.

Поскольку бонитировка почв и экономическая оценка земель представляют единый, непрерывный земельно-оценочный процесс, некоторые виды работ (подготовительные работы, земельно-оценочное районирование) имеют равное отношение как к бонитировке почв, так и к экономической оценке земель.

Бонитировка почв всегда предшествует экономической оценке земель. В задачу подготовительных работ при оценке земель входит выявление наличия и определение качества обследовательских материалов, проводимых ранее работ по природно-сельскохозяйственному районированию, агропроизводственной группировке почв, классификации земель, бонитировке и экономической оценке.

Подготовительные работы подразделяются на камеральные работы и полевые обследования.

В процессе камеральных работ отбирают и систематизируют следующие материалы:

1. Экспликации земель по объектам учета за последние 5 лет (хозяйства со значительными изменениями в площадях и при отсутствии достоверной статистической информации об экономическом положении в обработку не включают).

2. Агроклиматические показатели по метеостанциям (сумма активных температур ( $\Sigma t > 10^0$ ), среднегодовое количество осадков, гидротермический коэффициент (ГТК), продолжительность вегетационного периода); на основании этих данных выделяют земельно-оценочные районы.

3. Площади почвенных разновидностей, увязанные с материалами учета земель, материалы почвенных обследований (на основании этих данных выполняют бонитировку и формируют агропроизводственные группы почв).

4. Материалы, характеризующие технологические свойства участков (длина, конфигурация, изрезанность препятствиями, рельеф, каменистость, высота под уровнем моря, сопротивляемость почв обработке); эти сведения используют для районирования территории и исчисления затрат при экономической оценке земель.

5. Сведения о видовом, сортовом и возрастном составе многолетних насаждений.

6. Сведения о состоянии и продуктивности сенокосов и пастбищ (индекс агропроизводственной группы почв, геоботанический тип земель, площадь, продуктивность, культуртехническое состояние, характер использования). Источником такой информации являются материалы геоботанических обследований, дополненные полевыми обследованиями.

7. Материалы по уборочным площадям и урожайности сельскохозяйственных культур (за 5 лет).

8. Сведения о затратах на производство продукции по видам.

9. Данные по обеспеченности хозяйств основными производственными фондами сельскохозяйственного назначения по годам (5 лет).

10. Сведения о внесении органических и минеральных удобрений по видам угодий и основным сельскохозяйственным культурам (5 лет).

11. Данные прямого учета урожая и затрат на сортоиспытательных участках (за 5 лет).

12. Материалы ранее проведенных работ по оценке земель и бонитировке почв.

Полевые обследования включают:

1. Определение соответствия земельно-учетных данных фактическому состоянию и характеру использования земель.

2. Уточнение мелиоративного состояния земель.

3. Установление соответствия выделенных на почвенных картах контуров их фактическому размещению.

4. Уточнение агропроизводственных группировок почв.

5. Определение основных технологических условий использования земель.

6. Установление размещения основных сельскохозяйственных культур по агропроизводственным группам почв.

7. Определение фактического состояния и использования естественных кормовых угодий.

8. Проведение выборочных наблюдений за урожайностью и затратами в производственных условиях.

Следующим этапом является проведение природно-сельскохозяйственного районирования, которое предусматривает выделение территорий, относительно однородных по агроклиматическим, геоморфологическим и почвенно-мелиоративным условиям с учетом следующих показате-

лей: теплообеспеченности, влагообеспеченности, степени континентальности климата, рельефа местности, повторяемости неблагоприятных явлений, почвенного покрова.

Система природно-сельскохозяйственного районирования включает следующие таксономические единицы: природно-сельскохозяйственные пояса, зоны, провинции, округа и районы.

*Природно-сельскохозяйственный пояс* – высшая единица районирования. Он характеризуется комплексом природных условий, определяющих особенности использования земель.

Главный признак - сумма активных температур, с учетом которого выделяют три пояса: холодный, умеренный, теплый.

В пределах умеренного пояса выделяют три подпояса:

- 1) таежнолесной,
- 2) черноземно-степной,
- 3) полупустынно-пустынный.

*Природно-сельскохозяйственная зона* характеризуется комплексом почвенно-климатических условий, связанных с балансом тепла и влаги, а также особенностями почвообразования.

*Природно-сельскохозяйственная провинция.* Различия связаны с особенностями почвенного покрова, суммой активных температур, ГТК, коэффициентом увлажнения.

*Природно-сельскохозяйственные округа.* Выделение округов производится на основе учета обобщенных форм рельефа, главных типов и подтипов почв, их механического состава, а также агроклиматических показателей.

В пределах природно-сельскохозяйственного округа *выделяют земельно-оценочный район.*

Типичными для района являются региональные особенности использования земель, определяющие специализацию и интенсивность использования земель.

Параметры, определяющие земельно-оценочный район: структура угодий и посевных площадей, затраты труда, удобрений и обеспеченность основными производственными фондами в расчете на один гектар (по видам сельскохозяйственных угодий).

Границы оценочных районов увязывают с границами административно-территориальных образований. В случае значительной разницы в природно-сельскохозяйственных условиях территории границы земельно-оценочных районов совмещают с границами землепользований.

Территория субъекта Российской Федерации, представляющая собой один земельно-оценочный район, как правило, делится на микрзоны, более

дифференцированно учитывающие природно-климатические и хозяйственно-экономические условия оцениваемой территории.

#### *4.1.1. Бонитировка почв*

Термин «бонитировка» произошел от латинского слова *bonitas*, что означает в переводе на русский язык «доброкачественность». Бонитировка выступает в качестве сравнительной оценки качества почв при сопоставимых уровнях агротехники и земледелия. Она устанавливает сравнительную пригодность почв для возделывания сельскохозяйственных культур. Бонитет почвы – показатель ее качества – измеряется в баллах.

С течением времени менялись не только задачи и методы, но и взгляды на понятие бонитировки. В соответствии с этим употреблялась и различная терминология (оценка почв, бонитировка земель, техническая классификация земель и т.д.).

В качестве критериев принимались либо природные свойства почвы, либо экономические показатели.

В конце 19-го века В.В. Докучаевым был предложен метод оценки, названный впоследствии естественноисторическим методом оценки земель.

В техническом отношении этот метод включал:

- 1) определение типов почв (естественная классификация),
- 2) определение геологических свойств почв,
- 3) выявление химических свойств почв,
- 4) установление физических свойств почв.

По каждому признаку выбиралась лучшая почва. Показатели, характеризующие качество этой почвы, принимались за 100 %. С учетом этого все остальные почвы располагались по убыванию. Для доказательства реальности полученных кривых В.В. Докучаев сравнивал показатели природных свойств с урожайностью наиболее распространенных на данной территории культур.

Таким образом, в основу оценки были положены природные свойства и признаки, наиболее тесно связанные с урожайностью.

Практика оценочных работ в советский период определяла бонитировку как специализированную классификацию почв по их продуктивности, построенную на объективных признаках самих почв. В качестве таксономической единицы принималась почвенная разность. При этом строились две параллельные шкалы:

- 1) по свойствам почв,
- 2) по урожайности.

Первая считалась основной, вторая предназначалась для контроля правильности построения первой. Оценочные шкалы строились сначала для зоны и

служили основой для разработки общесоюзной (в пределах бывшего СССР) шкалы.

В 1972-1976 гг. была произведена бонитировка почв Российской Федерации по методике, разработанной Почвенным институтом им. В.В. Докучаева. Согласно этой методике под бонитировкой почв понималась сравнительная оценка качества почв по их плодородию при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. Бонитировке подлежали почвенные разновидности, комплексы и сочетания разновидностей почв. В качестве показателей рекомендовалось использовать как урожайность культур, так и наиболее устойчивые свойства почв, коррелирующие с урожайностью. Отдельно предлагалось строить шкалы по урожайности культур и по природным свойствам почв, которые затем увязывались между собой. Причем в показатели шкалы, построенной по природным свойствам, вносились поправки с учетом баллов по урожайности. Несмотря на то, что шкалу, составленную по урожайности, предлагалось считать предварительной, последующий порядок рекомендуемых действий свидетельствует о том, что именно она, в конечном счете, определяла величину балла бонитета.

Таким образом, объектом бонитировки почв являлись почвенные разновидности, комплексы почв и сочетания разновидностей. Критериями – урожайность и наиболее устойчивые свойства почв, коррелирующие с урожайностью. В процессе оценки строились две шкалы, причем в показатели шкалы оценки по природным свойствам вносились поправки с учетом баллов по урожайности.

Данная схема расчетов была принята потому, что непосредственно только по природным свойствам почв нельзя было точно установить, во сколько раз одна почва лучше другой, так как влияние отдельных природных свойств почвы по-разному действует на урожайность различных сельскохозяйственных культур. Кроме того, различное сочетание отдельных свойств, характеризующих почвенные условия участка, по-разному влияет на развитие растений а, следовательно, и на урожайность.

Установленные при бонитировке группы почв, количественно характеризуемые определенными природными признаками, оцениваются затем по экономическим показателям. Таким образом, бонитировка, являясь специализированной классификацией почв, составляет основу экономической оценки земли.

Основными показателями при объединении почвенных разновидностей в агропроизводственные группы являются следующие.

1. Принадлежность к одной почвенно-климатической провинции.
2. Генетическая близость почв (морфологическое строение почвенного профиля, физические свойства, содержание и запасы питательных веществ).
3. Рельеф.
4. Степень однородности почвенных контуров.
5. Однотипность показателей, снижающих почвенное плодородие (засоленность, солонцеватость, наличие в той или иной почвенной разности со-

лонцовых комплексов, карбонатность, подверженность водной и ветровой эрозии, степень кислотности почв, засоренность почв, переувлажненность, а также степень подверженности радиоактивному заражению).

6. Потребность в мелиоративных мероприятиях.

При агропроизводственной группировке почв орошаемых земель дополнительно учитываются такие параметры, как:

- 1) давность орошения,
- 2) водообеспеченность,
- 3) дренированность.

При группировке осушенных земель различают земли, осушенные закрытым дренажом и открытыми каналами.

При объединении почвенных разновидностей в агропроизводственные группы принимают во внимание в первую очередь те их свойства, которые влияют на качество почвы и менее всего изменчивы во времени.

При разработке оценочных шкал для больших территорий агропроизводственные группы почв могут быть объединены в крупные выделы.

Традиционно бонитировка почв производилась для выделения агропроизводственных групп почв, подлежащих экономической оценке. В течение долгого времени, с момента принятия Закона «О плате за землю» (1992 г.), материалы бонитировки использовались для определения ставок земельного налога и нормативной цены земли.

Бонитировка почв осуществляется по следующим этапам:

1. Определение средних значений природно-диагностических признаков почв.

2. Определение средней урожайности за ряд лет (5-10) по каждой почвенной разновидности.

3. Определение влияния природно-диагностических признаков на урожайность и выбор наиболее существенных из них.

4. Построение оценочной шкалы бонитировки почв по естественным (природно-диагностическим свойствам и урожайности основных сельскохозяйственных культур).

5. Вычисление баллов бонитета по диагностическим признакам в разрезе разновидностей.

6. Определение средневзвешенных баллов бонитета по хозяйству, его подразделениям и участкам.

*Определение значений диагностических признаков производится на основании материалов почвенных и агрохимических обследований.*

Основными диагностическими признаками, коррелирующими с урожайностью ведущих сельскохозяйственных культур в Центральном Черноземье, являются:

- механический состав;
- мощность гумусового горизонта;
- содержание гумуса в %;
- запасы гумуса в тоннах на 1га;
- процент фракций физической глины;
- сумма поглощенных оснований;
- солонцеватость;
- наличие солонцовых комплексов;
- засоленность;
- каменистость;
- карбонатность;
- переувлажненность;
- степень эродированности.

Причем первые шесть признаков являются баллообразующими, остальные корректируют полученные баллы через систему поправочных коэффициентов.

Запасы гумуса в т/га определяются по следующей формуле:

$$H = \frac{a \cdot 10000 \cdot B \cdot P}{100},$$

где  $a$  – мощность гумусового горизонта, м;  $B$  – объемный вес (грамма почвы в  $1 \text{ см}^3$  при определенном механическом составе);  $P$  – содержание гумуса в %.

Мощность гумусового горизонта, содержание гумуса в %, механический состав берутся непосредственно с почвенной карты. Остальные диагностические признаки выбираются из материалов почвенного и агрохимического обследования.

*Определение средней многолетней урожайности сельскохозяйственных культур* на различных почвах или в агропроизводственных группах производится методом опроса, прямого учета, отбора типичных участков или хозяйств.

*Определение влияния диагностических признаков на урожайность сельскохозяйственных культур* осуществляется методом корреляционного анализа, который позволяет установить тесноту связи между диагностическими признаками и урожайностью через коэффициент корреляции. Если  $R > 0,71$ , связь считается тесной.



Кроме того, рассчитывается показатель, характеризующий степень надежности исходной информации ( $t$  – критерий Стьюдента) и показатель, характеризующий полноту включенных в анализ данных  $R^2(D)$  – коэффициент детерминации.

Построение оценочной шкалы осуществляется на основании данных, полученных по отдельным диагностическим признакам или агропроизводственным группам в балльной системе.

Баллы бонитета по различным диагностическим признакам в разрезе почвенных разностей определяются по следующей формуле:

$$B = \frac{3\phi}{3m} \cdot 100,$$

где  $B$  – балл бонитета почвенной разности по определенному диагностическому признаку;  $3\phi$  – фактическое значение диагностического признака почвы;  $3m$  – максимальное значение диагностического признака, принятое за 100 баллов.

При таком подходе к построению оценочной шкалы ее называют *замкнутой*. Если за 100 баллов принимают любое наилучшее для данных условий (не фиксированное) значение диагностического признака, шкала называется *разомкнутой*.

*Вычисление баллов бонитета* по диагностическим признакам производится отдельно по основным группам культур.

Баллы бонитета определяются по следующим диагностическим признакам:

а) для зерновых, многолетних трав на сено, зеленый корм и силос:

- мощность гумусового горизонта;
- содержание гумуса, %;
- запасы гумуса в тоннах на 1 га;
- процент физической глины в пахотном слое;

б) для кукурузы на силос и зеленый корм и для сахарной свеклы:

- мощность гумусового горизонта;
- содержание гумуса, %;
- запасы гумуса в тоннах на 1 га;
- процент физической глины в пахотном слое;
- сумма поглощенных оснований;

в) для подсолнечника:

- мощность гумусового горизонта;
- запасы гумуса, т/га;
- содержание гумуса, %.

Для расчета баллов бонитета в Центрально-Черноземной зоне пользуются следующими максимальными значениями диагностических признаков.

1. Содержание гумуса в пахотном слое – 7% и более для всех культур.
2. Мощность гумусового горизонта:  
85 см и более – для зерновых, многолетних и однолетних трав;  
95 см и более – для сахарной свеклы, подсолнечника и кукурузы на силос.
3. Запасы гумуса в пахотном слое в т/га – 600 тонн и выше – для всех культур.
4. Сумма поглощенных оснований в мг/экв. – 37 мг/экв. и выше – для всех культур.
5. Содержание фракций физической глины:  
65 % - для зерновых, многолетних и однолетних трав;  
60 % - для остальных культур.

Некоторые из перечисленных показателей оказывают влияние на бонитет почвы во всех природно-сельскохозяйственных зонах, а некоторые носят только зональный характер.

Для практического проведения бонитировки отбирают только признаки, которые в местных условиях наиболее тесно коррелируют с урожайностью.

#### *4.1.2. Виды, объекты и критерии экономической оценки*

Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий производится в целях установления производительной способности земель различного качества для обоснования наиболее эффективного их использования в сельскохозяйственном производстве.

В настоящее время существует методика оценки земель, разработанная Государственным НИИ по использованию земельных ресурсов (ГИЗР).

Бонитировка и экономическая оценка рассматриваются как единый процесс, поскольку естественные и приобретенные свойства взаимосвязанно влияют на производительность земледельческого труда.

Основное отличие экономической оценки земли от бонитировки заключается в том, что бонитировка изучает почву как природное тело, а экономическая оценка рассматривает землю как главное средство производства.

Экономическая оценка отражает различия в качестве земель с точки зрения экономического плодородия, при достигнутом уровне интенсивности земледелия.

Экономической оценке подлежат пашня, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища, а также сельскохозяйственные угодья в целом.

Оценка земель производится в двух аспектах:

1. Общая оценка земель.

2. Оценка земель по эффективности возделывания отдельных культур (частная оценка).

Основными показателями общей оценки являются:

1. Продуктивность (стоимость валовой продукции в расчете на единицу площади, руб./га).

2. Окупаемость затрат (стоимость продукции на рубль затрат).

3. Дифференциальный доход (дополнительная часть чистого дохода на землях лучшего качества и местоположения).

Основными показателями частной оценки земель являются:

1. Урожайность, ц/га.

2. Окупаемость затрат по культуре.

3. Дифференцированный доход по культуре.

Объектом экономической оценки земель является единый государственный земельный фонд страны, представленный различными категориями земель, видами угодий с различным почвенным покровом.

Оценочные показатели при экономической оценке земель рассчитываются по агропроизводственным группам почв, в границах оценочных районов, по отдельным хозяйствам, полям севооборотов и земельным участкам.

Специфика сельскохозяйственного производства обуславливает некоторые особенности оценки различных угодий.

Экономическая оценка земель, занятых многолетними насаждениями, производится с учетом требований пород и сортов к рельефу, климату, составу почв. Критериями оценки являются: выход продукции с учетом качества и затраты.

Если площадь многолетних насаждений незначительна и продукция не имеет товарного значения, такие земли оцениваются по шкале оценки пашни.

Естественные кормовые угодья оцениваются в виде общей оценки земель по продуктивности, окупаемости затрат и дифференциальному доходу. Объектом оценки является агропроизводственная группа почв, но в отдельных случаях в качестве единиц оценки могут выступать отдельные геоботанические выделы.

Показатели являются основой оценки. Они должны быть объективными и иметь практическое значение.

Расчет показателей производится отдельно по немелиорированным, орошаемым и осушенным землям.

Урожайность выступает в качестве исходного показателя. По данным урожайности можно установить соответствующие числовые соотношения и обеспечить сравнительную оценку качества земель.

Состав сельскохозяйственных культур, отобранных для оценки, должен быть характерен для территории земельно-оценочного района.

В обязательный перечень включаются культуры, имеющие важное производственное и товарное значение: зерновые, сахарная свекла, подсолнечник, лён.

Однако урожайность отражает разнокачественность земель только при равновеликих затратах, поэтому она не может дать полных сведений о качестве земель.

Оценка земель по урожайности осуществляется путем перевода разнородной продукции в кормовые единицы.

Наиболее точным соизмерителем урожайности сельскохозяйственных культур может служить ее стоимостной эквивалент, т.е. стоимость валовой продукции (далее ВП).

*Стоимость ВП* определяется с учетом площади посева, урожайности и цены реализации. В стоимость ВП включается основная, сопряженная и используемая часть побочной продукции.

*Продуктивность земель* определяется стоимостью ВП на единицу площади и характеризует абсолютный уровень экономического плодородия при равновеликих затратах.

Оценка земель по продуктивности обеспечивает получение *коэффициентов прироста продукции* на единицу дополнительных затрат на разных по качеству землях.

Результаты такой оценки могут быть использованы при планировании урожайности, определении объемов производства и реализации продукции.

*Издержки производства* – это производственные затраты. Следует иметь в виду, что только количество продукции, отнесенное к равновеликим производственным затратам, или затраты на производство единицы продукции отражают качество земель.

Различия в качестве определяются эффективностью равновеликих затрат, вложенных в землю неодинакового качества.

В совокупности с продуктивностью издержки производства отражают уровень использования земель и их абсолютное плодородие.

Основная сложность в определении валовой продукции и ее соизмерении с затратами состоит в том, что действующие цены по многим видам продукции значительно отклоняются от стоимости. Определение валовой продукции через зерновые и кормовые единицы не обеспечивает необходимой связи с затратами.

Поэтому при оценке земель необходимо применять *расчетные кадастровые цены*, в основе формирования которых лежат общественно необходимые затраты в худших условиях производства.

Под *общественно необходимыми затратами* понимают определенный предел затрат, выше которых нецелесообразно эксплуатировать данный вид ресурса. Такие затраты принято называть *кадастровыми ценами*.

Разница между кадастровыми ценами и индивидуальными затратами на получение единицы продукции представляет собой *дифференциальную ренту*.

Под худшими условиями производства понимается ведение сельского хозяйства в худших почвенно-климатических зонах, где при среднем уровне интенсивности производства, фондовооруженности и квалификации работников производится столько же прибавочного продукта, сколько в среднем по стране, но с большими затратами.

Кадастровые цены состоят из двух частей:

- 1) себестоимости единицы продукции в худшей зоне с учетом получения прибавочного продукта в расчете на 1 чел.-час, равного среднему по стране;
- 2) прибавочного продукта, приходящегося на 1 чел.-час.

*Окупаемость затрат* является относительным выражением уровня плодородия при равных экономических условиях хозяйствования. При экономической оценке земель сопоставляются показатели окупаемости затрат на разнокачественных землях при сопоставимом уровне интенсивности земледелия.

Окупаемость затрат определяется по формуле

$$OЗ = \frac{ВП}{З} ,$$

где *OЗ* – окупаемость затрат; *ВП* – стоимость валовой продукции в кадастровых ценах; *З* – затраты прошлого овеществленного и живого труда в денежном выражении.

Результаты оценки земель по окупаемости затрат используются при обосновании размещения сельскохозяйственных культур, прогнозировании урожайности и валовых сборов продукции земледелия.

Экономическая эффективность сельскохозяйственного производства на землях разного качества наиболее ярко проявляется в чистом доходе.

*Чистый доход* определяется как разница между стоимостью валовой продукции и издержками производства на ее получение.

Наиболее обобщающим показателем оценки земель является дифференциальный доход.

*Дифференциальный доход* представляет собой дополнительную часть чистого дохода, создаваемого более производительным трудом на землях лучшего качества по отношению к худшим условиям производства:

$$ДД = ВП - З - Н.П.П. ,$$

где *ДД* – дифференциальный доход; *ВП* – стоимость валовой продукции; *З* – производственные затраты; *Н.П.П.* – необходимый прибавочный продукт.

*Необходимый прибавочный продукт* как при общей, так и при частной оценке принимается равным 0,15 совокупной стоимости основных и оборотных производственных фондов.

$$Н.П.П. = 0,15(\Phi_{ос} + \Phi_{об}),$$

где *Н.П.П.* – необходимый прибавочный продукт;  $\Phi_{ос}$  – стоимость основных производственных фондов;  $\Phi_{об}$  – стоимость оборотных производственных фондов.

*Дифференциальный доход* является количественной характеристикой относительного плодородия земель. Его положительная величина характеризует средние и лучшие земли. Отрицательная – наихудшие.

Величина дифференциального дохода является основанием для выравнивания экономических условий хозяйствования. Экономия общественных затрат в виде дифференциального дохода рассматривается как критерий оптимальности в плановых расчетах по использованию земель.

Дифференциальный доход подразделяется на добавочный продукт первый ( $ДП_1$ ) и добавочный продукт второй ( $ДП_2$ ):

$ДП_1$  характеризует разницу в эффективном плодородии почвы при средних издержках производства;

$ДП_2$  образуется за счет дополнительных затрат сверх среднего уровня.

Таким образом вся валовая продукция (*ВП*) подразделяется на основной продукт (*ОП*), добавочный продукт первый ( $ДП_1$ ) и добавочный продукт второй ( $ДП_2$ ):

$$ВП = ОП + ДП_1 + ДП_2 .$$

*Основной продукт* определяется произведением размеров фактических затрат ( $Z_f$ ) на исходный уровень их окупаемости ( $ОЗ_{исходные}$ ):

$$ОП = Z_f \times ОЗ_{исходные} .$$

*Добавочный продукт (1)*, получаемый в результате более производительного труда на лучших землях по сравнению с худшими, определяют произведением исходных затрат ( $Z_u$ ) на разницу между фактическими ( $ОЗ_f$ ) и исходными ( $ОЗ_u$ ) значениями коэффициентов окупаемости затрат:

$$ДП_1 = Z_u \times (ОЗ_f - ОЗ_u) .$$

*Добавочный продукт (2)*, получаемый за счет дополнительных затрат на единицу площади, определяют произведением разницы фактического и исходного уровней затрат на разницу между фактическим и исходным значением коэффициентов окупаемости затрат:

$$ДП_2 = (Z_f - Z_u) \times (ОЗ_f - ОЗ_u) ,$$

где  $ДП_2$  – добавочный продукт (2);  $Z_f$  – фактические затраты;  $Z_u$  – исходные затраты;  $OZ_f$  – фактическое значение коэффициента окупаемости затрат;  $OZ_u$  – исходное значение коэффициента окупаемости затрат.

Исчисление и сопоставление средних показателей по многолетним данным на различных по качеству землям позволяет выявить различия в сложившемся экономическом плодородии почвы.

Показатели экономической оценки земель определяются в пределах земельно-оценочного района.

При сборе и обработке исходных данных применяется сплошной или выборочный метод определения показателей.

*Сплошной метод* заключается в том, что в основу построения шкалы оценки кладется информация по всем сельскохозяйственным предприятиям земельно-оценочного района.

*Выборочный метод* заключается в том, что отбирается часть сельскохозяйственных предприятий, близких по экономическим условиям ведения хозяйства.

Наиболее ответственный момент земельно-оценочных работ – определение урожайности и размеров затрат.

Наиболее точный способ получения такой информации – организация в хозяйствах непосредственного учета. Кроме того, используются годовые отчеты хозяйств, статистическая отчетность.

Оценочные показатели рассчитываются на основании средних данных по хозяйству. Для получения на их основе оценочных показателей по группам почв применяется система расчетов, основанная на законе нормального распределения.

Средняя многолетняя урожайность культур по группам почв может быть определена следующими способами:

1. Прямым учетом урожайности на различных группах почв.
2. Выборочным методом (отбор типичных хозяйств).
3. Методом корреляционно-регрессионного анализа по средним многолетним данным.
4. Экспертизой урожайности на пробных площадках и контрольных делянках.
5. Способом аналогов.
6. Опросом специалистов и работников хозяйства.

*Прямой учет урожайности* – самый надежный способ, однако получение необходимых данных за достаточный для анализа период весьма проблематично, что затрудняет его применение.

*Выборочный метод* основан на отборе типичных хозяйств. Основное требование к типичности – специализация и уровень производства.

В качестве критериев типичности оценочных объектов используются следующие показатели:

1. Структура сельскохозяйственных угодий.
2. Структура посевных площадей.
3. Плотность поголовья на 100 га сельскохозяйственных угодий.
4. Фондообеспеченность.
5. Количество удобрений, вносимых на 100 га пашни.
6. Землеобеспеченность (га/чел).

В типичных хозяйствах должна преобладать какая-либо одна почва. Ее удельный вес в структуре почвенного покрова должен составлять не менее 75 %.

На каждую почвенную группу отбирают не менее 10 типичных хозяйств.

Средние показатели по типической выборке должны быть близкими к генеральной совокупности, что позволит полученные в этих хозяйствах средние значения урожайности распространить на всю группу почв.

Средние показатели такой выборки можно использовать для составления шкалы экономической оценки земель.

Достоверность данных, полученных по типичным хозяйствам, снижается в том случае, если 25 % почв этих хозяйств резко отличаются по продуктивности.

Применение описываемого способа ограничено возможностью подобрать достаточное количество типичных хозяйств с преобладающей группой оцениваемых почв.

Среди методов определения базисных показателей экономической оценки по оценочным группам почв общепризнанным является *метод корреляционно-регрессивного анализа* статистических данных.

Указанный метод моделирует связь урожайности и других оценочных показателей с качеством земли.

Такие модели строятся на основе материалов сплошного обследования хозяйств земельно-оценочного района. В анализ закладывают данные о структуре почвенного покрова и экономике хозяйства.

В том случае, когда анализом статистической информации не удастся определить оценочные показатели по малораспространенным почвенным группам, применяют способы аналогов, экспертизы, опроса.

*Способ аналогов* заключается в том, что показатели экономической оценки устанавливаются по аналогичным группам почв в смежных земельно-оценочных районах, сходных по климатическим условиям.

Для этого в смежном районе определяют соотношение урожайности и продуктивности на двух группах почв, одна из которых аналогична малораспространенной, а другая - достоверно определена. Соотношение этих показателей переносится на земельно-оценочный район, в котором группа почв не оценена.

*Метод экспертизы.* Показатели средней урожайности определяются на пробных площадках и контрольных делянках. Урожай собирают с площади 10x10 м, что соответствует 0,01 га, и определяют урожайность в расчете на один гектар.



Метод экспертизы осуществляется на опытных станциях и в сельскохозяйственных научно-исследовательских институтах. Для массового распространения эти данные чаще всего не пригодны.

*Способ опроса* работников и специалистов хозяйств используется для уточнения сомнительных данных и получения сведений об урожайности на малораспространенных группах почв.

Кроме того, определение урожайности на малораспространенных почвах осуществляется по данным оперативного и бухгалтерского учета, а также из книг истории полей севооборотов.

Полученные разными способами показатели уравниваются вокруг их среднего значения в пределах земельно-оценочного района с учетом веса каждого показателя. В качестве весовой величины принимается удельный вес той или иной группы почв. Полученные значения показателей сопоставляются со средним фактическим показателем по земельно-оценочному району.

Допустимое расхождение между средневзвешенными и фактическими показателями не должно превышать величину, соответствующую коэффициенту вариации исходных значений показателей по хозяйствам всей совокупности (т.е. 10-15 %).

*Оценочную шкалу* составляют на основании расчета оценочных показателей по качественно различным землям.

Оценочная шкала представляет собой ряд числовых значений, соизмеряющих качество земель. Число применяемых показателей определяет количество шкал.

Шкала может быть как в абсолютных (рубли, центнеры, кормовые единицы), так и в относительных (баллы) величинах. Сначала ее составляют в абсолютных показателях, а затем на этой основе – в относительных.

Шкала в относительных показателях бывает двух видов: замкнутая и разомкнутая.

*При замкнутой шкале* 100 баллов присваивается лучшей агропроизводительной группе почв, имеющей наивысшее значение оценочного показателя.

*При разомкнутой шкале* 100 баллов присваивается любой (кроме первой) агропроизводительной группе почв.

Расчет баллов остальных групп независимо от того, разомкнутая или замкнутая шкала, осуществляется по формуле

$$B = \frac{П}{П_1} \times 100,$$

где  $B$  – балл агропроизводительной группы почв;  $П$  – значение оценочного показателя оцениваемой группы почв;  $П_1$  – значение оценочного показателя группы почв, принятого за 100 баллов.

В целях пересчета относительных показателей в абсолютные для оценочной шкалы в абсолютных показателях рассчитывают *цену балла* путем деления

абсолютного показателя оценочной группы на относительный показатель этой же группы.

Замкнутая шкала более наглядна и удобна для практического использования, поэтому она находит более широкое применение в практике.

На основании оценочной шкалы производят оценку земель отдельного объекта. Первичными единицами оценки в хозяйствах выступают участки отдельно обрабатываемой пашни, многолетних насаждений и естественных кормовых угодий.

Основная *единица оценки* – землепользование. В его составе выделяются отдельные объекты, оценка которых обусловлена хозяйственными потребностями.

Средневзвешенные баллы более крупных территорий могут быть рассчитаны на основании баллов оценки их составных частей.

Средневзвешенный балл оцениваемой территории хозяйства определяют по формуле

$$B_c = \frac{\sum BP}{\sum P},$$

где  $B_c$  – средневзвешенный балл оцениваемой территории;  $B$  – балл агропроизводственной группы почв;  $P$  – площадь агропроизводственной группы почв.

При расчете средневзвешенных баллов оцениваемой территории вместо площади агропроизводственной группы почв может быть взят их удельный вес в составе оцениваемой территории. В этом случае показатель находится по формуле

$$B_c = \frac{\sum B \times V}{100},$$

где  $B_c$  – средневзвешенный балл оцениваемой территории;  $B$  – балл агропроизводственной группы почв;  $V$  – удельный вес группы почв в общей площади оцениваемой территории.

Средневзвешенные баллы крупных территорий могут быть рассчитаны на основании баллов оценки их отдельных частей. Например, при расчете балла оценки по муниципальному району в приведенных выше формулах вместо баллов и площадей агропроизводственных групп почв указываются баллы и площади землевладений.

Баллы общей оценки определяются двумя путями:

- 1) с использованием исходных данных (урожайность, продуктивность, издержки);
- 2) с использованием баллов частной оценки при определенной структуре посевов.

Показатели оценки земель для хозяйств приводятся к индивидуальным уровням интенсивности производства с помощью поправочных коэффициентов.

Поправки на местоположение хозяйств вносят при необходимости в оценочный показатель – дифференциальный доход. Их рассчитывают с учетом расстояния оцениваемого предприятия от пунктов сдачи продукции и пунктов снабжения, а также качества дорог. Поправки вносят тогда, когда отклонение от среднего для оценочного района уровня затрат на единицу площади, обусловленное местоположением, превышает 5 %.

## 4.2. Земельно-оценочная документация

Документация по оценке земель подразделяется на нормативную документацию и результативную.

К *нормативной* документации относятся:

1. Шкалы оценочных показателей по агропроизводственным группам почв с указанием уровней интенсивности, для которых разработаны показатели.

2. Таблицы коэффициентов, применяемые для внесения поправок в оценочные показатели на индивидуальную интенсивность сельскохозяйственного производства оцениваемого землепользования, землевладения.

3. Таблицы поправочных коэффициентов на технологические условия производства, применяемые для внесения поправок в оценочные показатели при оценке земель конкретных земельных участков, полей, севооборотов, подразделений и хозяйств в целом.

К *результативной* земельно-оценочной документации относятся:

1. Ведомости оценки земель по отдельным участкам, полям, севооборотам.

2. Земельно-оценочные карты с нанесением на них границ агропроизводственных групп почв и результативных оценочных показателей по отдельным земельным участкам и полям севооборотов в баллах.

К земельно-оценочным ведомостям и оценочным картам составляется пояснительная записка.

Пояснительная записка включает следующие разделы.

1. Характеристика природных и экономических условий размещения и специализации хозяйства.

2. Состояние исходной информации.

3. Индивидуальные особенности оцениваемой территории.

4. Рекомендации по применению оценочных показателей в производстве.

Землевладельцам и землепользователям выдается ведомость оценки земель и земельно-оценочная карта.

Актуальность материалов оценки должна обеспечиваться их систематическим обновлением (раз в пять лет).

## 5. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса. Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: землю, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности.

Для целей налогообложения законодательно установлена кадастровая стоимость земельного участка, которая также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка ранее кадастровая стоимость устанавливалась в процентах от его рыночной стоимости. Однако Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельными законодательными актами Российской Федерации» установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Государственная кадастровая оценка земель в Российской Федерации проводится с использованием единых методических и нормативно-технических документов, что должно обеспечить получение сопоставимых показателей кадастровой стоимости земель на всей территории страны.

Методики государственной кадастровой оценки земель, содержащие концептуальные положения по массовой оценке земель той или иной категории, являются только частью единого методического и программного обеспечения указанных работ. В развитие каждой из методик для исполнителей работ разработаны технические указания с подробным описанием технологического процесса и особенностей применяемых методов оценки. Работы по государственной кадастровой оценке полностью автоматизированы, что обеспечивается применением специальных программных комплексов, позволяющих не только быстро проводить расчеты, но и формировать уникальный по своему содержанию информационный ресурс.

Правовой основой работ по государственной кадастровой оценке земель всех категорий на начальной стадии являлись постановление Правительства РФ от 25 августа 1999г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель»,

утвержденные постановлением Правительства РФ 8 апреля 2000г. № 316. В последующие годы была разработана, утверждена и внедрена в практику оценочной деятельности целостная система нормативного правового обеспечения. Она включает в себя следующие документы:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости и иных актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 5) «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения».

Нормативное методическое обеспечение государственной кадастровой оценки основывается на утвержденных методических указаниях по каждой категории земель.

Для земель населенных пунктов основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с определенными в границах оцениваемой территории параметрами ценообразующих факторов.

На основе факторного анализа этих параметров - уровня развития транспортной и инженерной инфраструктуры, уровня развития социальной сферы, состояния окружающей среды, архитектурно-художественной и исторической ценности застройки и ландшафта, природно-рекреационного потенциала территории и других – выделяются однородные по общности признаков группы административных районов, группы поселений и кадастровые кварталы на территории городов. Затем на основе рыночных сделок с застроенными и незастроенными земельными участками, гаражами, квартирами определяются аналитические зависимости изменения стоимости земли для различного сочетания ценообразующих факторов с последующим присвоением показателей стоимости земли тем поселениям и кварталам, по которым отсутствует земельный рынок.

Исходной информацией для проведения государственной кадастровой оценки населенных пунктов являются: рыночные данные о сделках купли-продажи, ставке арендной платы, цене предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки); сведения об инженерно-транспортной инфраструктуре, объектах социально-бытового обслуживания, состоянии окружающей среды, исторической и архитектурно-эстетической ценности ландшафта, ландшафтной и рекреационной ценности территории.

Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий предусматривает проведение оценки методом капитализации расчетного рентного дохода. Дифференциальный рентный доход определяется как разность продуктивности сельскохозяйственных культур и цены производства. Цена производства рассчитывается на основе оценочных затрат на производство сельскохозяйственных культур. Сумма дифференциального и абсолютного рентного дохода (1 % от валовой продукции с 1 га сельхозугодий в среднем по России) составляет расчетный рентный доход. Производство расчетного рентного дохода на сроки капитализации (33 года) представляет собой кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий.

Исходной информацией для проведения таких расчетов служат: многолетняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур, сенокосов, продуктивность пастбищ, многолетних насаждений и цены реализации продукции сельского хозяйства в субъекте Российской Федерации, оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам в субъекте РФ, структура посевных площадей.

Методика по оценке лесного фонда предназначена для определения уровней кадастровой стоимости земель лесного фонда и предусматривает оценку по зонам, субъектам Российской Федерации, лесхозам, а также по участкам лесного фонда в границах лесхозов.

Основой для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда является расчетный рентный доход, получаемый в результате их хозяйственного использования.

Расчетный рентный доход определяется суммированием годового дифференциального и годового абсолютного рентных доходов. Дифференциальный рентный доход определяется делением разности между оценочной продуктивностью в денежном выражении и ценой производства древесины на число лет в средневзвешенном обороте рубки. Абсолютный рентный доход устанавливается на основе кадастровой стоимости 1 га худших сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. Определение кадастровой стоимости участков земель лесного фонда в границах лесхозов проводится на основании базовой кадастровой оценки земель по зонам, субъектам РФ и лесхозам с учетом типов участков лесных земель.

Необходимой информацией для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда являются: данные по оценочной продуктивности в натуральном выражении; средневзвешенная цена 1 м<sup>3</sup> древесины; оценочные затра-

ты, складывающиеся из фактических расходов лесхозов на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческих расходов.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения осуществляется по Методике с использованием принципов полезности, замещения, спроса и предложения, ожидания, внешнего влияния, изменения, эффективного использования. Каждый из принципов обладает своими характерными особенностями.

Например, оценка земель промышленности и иного специального назначения по принципу полезности позволяет установить возможность удовлетворения потребностей пользователя на протяжении всего предполагаемого периода пользования.

Осуществление оценки земельного участка по принципу замещения предусматривает определение затрат на приобретение земельного участка аналогичного оцениваемому.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения по принципу ожидания предусматривает расчет ожидаемой величины дохода земельного участка и периода его получения в результате эффективного его использования.

Самым весомым является принцип эффективного его использования. Этот принцип позволяет определить наибольшую эффективность земельного участка от экономически оправданных, физически возможных и финансово ощутимых действий пользователя, которые будут способствовать установлению максимальной расчетной величины стоимости этого участка. На оценку земель промышленности и иного специального назначения оказывает первоочередное влияние местоположение участка, влияние внешних факторов, спрос и предложение рынка недвижимости, период ожидаемого получения дохода от пользования участком.

Поэтому оценка земель указанной категории осуществляется на конкретную дату и выполняется либо для осуществления взноса в уставной капитал, либо при оформлении ипотеки, либо для определения цены предстоящей операции купли-продажи, либо для других целей, которые не противоречат действующему законодательству.

Промышленные объекты расположены за пределами населенных пунктов, поэтому осуществление оценки указанных объектов затруднено ввиду наличия сложных коммуникаций, подъездных путей и так далее.

Осуществление оценки земель промышленности и иного специального назначения позволяет сформировать стоимость, которая учитывает межрегиональную ренту, определяемую различиями социально-экономического уровня и природных особенностей субъекта, отраслевой ренты, определяемой особенностями формирования дохода от ренты в разных отраслях хозяйства страны.

Кроме того, при оценке земель указанной категории учитывается локальная рента, которая связана с местоположением участка земли, и инфраструктура.

турная рента, которая зависит от уровня развития транспортной системы и степени ее использования.

Учет всех отмеченных факторов позволяет сформулировать базовый показатель стоимости земельного участка промышленного назначения.

Оценка земель промышленности и иного специального назначения проводится по кадастровому и рыночному методу. При осуществлении кадастровой стоимости земель этой категории проводят одновременное определение стоимости всех участков земли, находящихся на территории муниципального образования. При осуществлении рыночной оценки проводят оценку стоимости единичного участка земли по действующим методикам и нормативам независимыми оценщиками на конкретную дату. Причем оба вида оценки проводят с использованием доходного, сравнительного и (или) затратного методов.

При осуществлении кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения применяют методы и подходы, которые адаптированы к условиям нашей страны. Поэтому кадастровая стоимость участков земли рассчитывается с учетом показателей ставок арендной платы, уровня рыночных цен и другой информации, которые включают данные о площади участка, его местоположении и состоянии окружающей среды. Помимо этого для кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения необходимы сведения о сделках купли-продажи, данные торгов, данные о выкупе земли, информация о ценах предложений.

Методика для определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне черты населенных пунктов предназначена для проведения кадастровой оценки земель указанной категории.

Основным методическим подходом к кадастровой оценке этих земель является установление взаимосвязи (корреляционной зависимости) между существующими рыночными ценами на земельные участки этих объединений и ценообразующими факторами. К таким факторам относится наличие обеспечивающей инфраструктуры, водоемов, лесов, качество земель и ряд других.

На основе этих данных строится регрессионная модель зависимости цены объединений (земель) и ценообразующих факторов. К таким факторам относится наличие обеспечивающей инфраструктуры, объединений (земель) и ценообразующих факторов.

Для построения регрессионной модели требуется информация о рыночных ценах земельных участков как минимум по 15 объединениям. В случае отсутствия информации модель создается на основе анкетирования специалистов, связанных с рынком земель садоводческих объединений.

Для использования данной методики необходима следующая информация: цены сделок купли-продажи или предложений по незастроенным участкам; интенсивность транспортного сообщения; наличие электросетей, газа и водоснабжения; качество земель; удаленность от города, леса, водоема и т. п.



В соответствии с методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов определение кадастровой стоимости земельных участков указанной категории земель производится в следующем порядке:

- определение перечня земельных участков;
- кластеризация земельных участков;
- определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков;
- определение рыночной стоимости эталонных земельных участков;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

Кластеризация земельных участков проводится на основании перечня факторов кластеризации, устанавливаемых на уровне субъекта РФ.

В случаях определения рыночной стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов кадастровая стоимость устанавливается равная рыночной.

Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, земельных участков в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к первой группе, устанавливается в размере 100 % от их рыночной стоимости.

По всем остальным группам кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь.

Удельные показатели земельных участков по второй группе устанавливаются исходя из среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах территории административного района.

Удельные показатели по третьей группе рассчитываются исходя из среднего для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения.

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к четвертой группе, рассчитываются исходя из минимального для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по виду использования, наиболее близкому по функциональному значению к оцениваемым земельным участкам.

Удельные показатели по пятой группе рассчитываются исходя из среднего для того же административного района значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений.

По шестой группе удельные показатели рассчитываются исходя из среднего значения удельных показателей земель особо охраняемых территорий и объектов административного района.

Ценность работ по государственной кадастровой оценке земель не только в том, что создается налоговая база для исчисления и взимания земельного налога, а еще и в том, что в ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке накоплен опыт и знания в области массовой оценки земель, начато формирование уникального информационно-аналитического ресурса, который может стать надежной основой принятия органами государственной власти и местного самоуправления решений в области бюджетной, налоговой и социальной политики, проведения анализа экономического состояния Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, разработки предложений по эффективному и неистощительному использованию природных ресурсов страны. Информация, созданная в результате проведения оценочных работ, востребована участниками оборота земельных участков и иных объектов недвижимости как основа для принятия правильных и обоснованных решений при совершении сделок с объектами недвижимости.

## **6. СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

Государственный земельный кадастр (ГЗК) представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

ГЗК является основой, а по некоторым вопросам частью государственных отраслевых кадастров (градостроительного, водного, лесного, экологического, горного) и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической (кадастровой) оценки земель и учета стоимости

- земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- единства системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ;
- непрерывности внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков;
- открытости сведений государственного земельного кадастра;
- сопоставимости и совместимости сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах. Сведения ГЗК являются государственным информационным ресурсом и носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством РФ к категории ограниченного доступа. Органы, осуществляющие деятельность по ведению ГЗК, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Сведения предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях в виде копий, хранящихся в кадастровом деле документов.

Государственный земельный кадастр ведется по единой в РФ системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки независимо от формы собственности и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Одной из ключевых позиций Закона является принципиально новое определение земельного участка.

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Основополагающими элементами новизны этого определения являются следующие:

«часть поверхности земли, в том числе поверхностный почвенный слой, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке полно-

мочным государственным органом»;

«все, что находится над и под поверхностью земельного участка».

Основными задачами земельного кадастра, вытекающими из приведенного определения, являются следующие три:

1. Однозначная идентификация объекта недвижимости. Под объектом недвижимости понимается государственная система недвижимости - земли, леса, полезные ископаемые и любые другие объекты. Это решающий фактор гарантирования прав собственности на данный объект.

2. Определение площадных характеристик. С одной стороны, эту задачу можно отнести к фискальной, с другой - это база для аналитической обработки с целью планирования и подготовки необходимых материалов для принятия управленческих решений.

3. Выполнение функций учета путем присвоения кадастрового номера. Кадастровый номер является основой развития информационной системы, аккумулирующей сведения об объектах недвижимости во всем их многообразии и позволяющей анализировать информацию по количественным и качественным показателям.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель (далее - ЕГРЗ) земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. ГЗК ведется по трехуровневой системе: государственный уровень, уровни субъектов РФ и органов местного самоуправления, последний из перечисленных является главным.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы.

К основным документам относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

К вспомогательным документам относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производным документам относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности РФ, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Государственный земельный кадастр содержит сведения:

- о земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации.

Единый государственный реестр земель представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. Он содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками;
- дата внесения соответствующей записи в ЕГРЗ о моменте возникновения или моменте прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах;
- кадастровое дело, которое представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в ЕГРЗ.
- кадастровая карта (план), представляющая собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ГЗК. В зависимости от состава воспроизведенных сведений и целей их использования кадастровые карты (планы) могут быть кадастровыми картами (планами) земельных участков, дежурными кадастровыми картами (планами) и производными кадастровыми картами (планами);
- кадастровая карта (план) земельного участка, которая воспроизводит

в графической и текстовой форме сведения о земельном участке.

Дежурные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон.

Производные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, о социальных, природных и иных связанных с землей процессах.

Сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы ГЗК на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий. В отношении каждой категории земель применяется определенный перечень сведений о земельных участках.

Сведения, которые вносятся, можно разделить на 3 группы:

1. Сведения о правах на земельные участки и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся в ЕГРЗ на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).
2. Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы ГЗК на основании данных государственной кадастровой и иной оценки земель.
3. Сведения о территориальных зонах вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных, полученных от органов, осуществляющих регистрацию или учет территориальных зон.

Документирование сведений ГЗК осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях. ЕГРЗ и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускается.

Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию в установленном порядке.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой технологии.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастро-

вых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

## **6.1. Кадастровое деление территории**

### *6.1.1. Цели и задачи кадастрового деления территории*

Процесс ведения государственного кадастра недвижимости включает описание и индивидуализацию земельного участка как объекта кадастрового учета, то есть присвоение ему таких характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из числа множества других участков.

*Под кадастровыми единицами* понимается обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в системе кадастрового зонирования:

- 1) кадастровых округов;
- 2) кадастровых зон;
- 3) кадастровых блоков;
- 4) кадастровых массивов;
- 5) базовых кадастровых кварталов, границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке и имеют номер в соответствующей позиции кадастрового номера земельного участка.

Деление территории на кадастровые единицы осуществляется базисными линиями.

Под базисной линией понимается общая граница двух или нескольких смежных кадастровых единиц.

Точками пересечения базисных линий формируются отрезки границ, разделяющие территории кадастровых единиц.

Совокупность отрезков, образующих замкнутую линию, определяют границу территории кадастровой единицы.

Вся территория РФ делится административными границами субъектов РФ на кадастровые округа. Номера кадастровых округов устанавливаются в соответствии с перечнем субъектов РФ (например, Воронежская область – 36, Липецкая обл. – 48; Краснодарский край – 23 и т.д.).

Территория каждого субъекта РФ делится административными границами муниципальных образований на кадастровые зоны. Их номера устанавливаются на основе нормативного правового акта территориального органа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в субъекте Российской Федерации.

### *6.1.2. Принципы кадастрового деления территории*

Кадастровое деление территории проводится для каждого административно-территориального образования. При этом учитываются границы и правовой статус прочих административно-территориальных единиц и муниципальных образований, расположенных на их территории.

Муниципальные образования представляют следующие административно-территориальные единицы в составе субъекта РФ:

1. Административные районы.
2. Поселения, подчиненные субъекту РФ.
3. Закрытые административно-территориальные образования.

Органами исполнительной власти на территории субъекта федерации могут устанавливаться дополнительные виды административно-территориальных единиц (сельский административный округ).

В пределах муниципальных образований выделяются такие единицы кадастрового деления, как блок, массив, базовый кадастровый квартал.

В самостоятельные кадастровые блоки выделяются территории поселений:

- городов районного подчинения;
- поселков;
- сельских населенных пунктов.

Границы выделенных кадастровых блоков совпадают с установленными границами поселений и являются базисными линиями, отделяющими их от остальной территории и проводимыми по линейным элементам ее природно-планировочной структуры:

- железным дорогам;
- автодорогам;
- рекам (водохранилищам);
- каналам.

Нумерация кадастровых блоков территории административного района производится в следующей последовательности:

1. Кадастровые блоки межселенных территорий.
2. Кадастровые блоки поселений:

- городов;
- поселков;
- сельских населенных пунктов.

Кадастровые блоки поселений нумеруются в алфавитном порядке.

Кадастровые блоки межселенных территорий нумеруются с севера на юг и с запада на восток.

Территория каждого из поселений (города районного подчинения, поселка или сельского населенного пункта) составляет один кадастровый блок, номер которого определен при формировании кадастровых блоков на территории административного района.

При проведении внутреннего кадастрового деления территории поселения в самостоятельные кадастровые массивы выделяются территории:



- единиц административного деления (районов, микрорайонов);
- садоводческих товариществ;
- дачных кооперативов.

Вся территория поселений делится базисными линиями на базовые кадастровые кварталы.

Нумерация кадастровых массивов территории города или поселка производится в следующей последовательности:

- 1) единицы административного деления (районы, микрорайоны);
- 2) садоводческие товарищества;
- 3) дачные кооперативы;
- 4) прочие кадастровые массивы.

Кадастровые массивы единиц административного деления нумеруются в алфавитном порядке (когда эти же единицы имеют номерную организацию – в порядке возрастания).

Остальные кадастровые массивы нумеруются с севера на юг и с запада на восток.

Нумерация базовых кадастровых кварталов осуществляется в кадастровых массивах или кадастровых блоках с севера на юг и с запада на восток.

Часть межселенной территории административного района, расположенная между административными границами поселений и базисными линиями, проходящими по линейным элементам его природно-планированной структуры, составляет один кадастровый блок. Его номер определяется при формировании кадастровых блоков на территории административного района.

Единицами деления кадастрового блока межселенной территории являются:

- кадастровые массивы;
- базовые кадастровые кварталы.

В самостоятельные кадастровые массивы выделяются:

- территории садоводческих товариществ;
- территории дачных кооперативов;
- территории, выделенные под индивидуальное жилищное строительство.

В качестве самостоятельных кадастровых массивов могут быть выделены небольшие по площади участки межселенной территории района, образовавшиеся при пересечении базисных линий, проведенных на стадии формирования кадастровых блоков.

При небольшой площади кадастрового блока межселенной территории и отсутствии в её границах садоводческих товариществ, дачных кооперативов, территорий, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, выде-

ление кадастровых массивов не производится. В этом случае каждый из кадастровых блоков межселенной территории делится базисными линиями сразу на базовые кадастровые кварталы.

Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

В процессе кадастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые номера. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Изменение границ кадастрового деления допускается в исключительных случаях в порядке, устанавливаемом Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии России.

Деление кадастрового округа на кадастровые районы осуществляется в две стадии. На первой стадии приказом закрепляется решение о создании на территории кадастрового округа определенного количества кадастровых районов, утверждаются их наименования, номера в кадастровом округе, а также схема. При издании приказа целесообразно сохранить для создаваемых кадастровых районов ранее установленную нумерацию соответствующих административных территориальных единиц.

На второй стадии приказами утверждаются описания прохождения границ между кадастровыми районами.

Деление кадастрового района на кадастровые кварталы оформляется приказами, которыми утверждаются:

- схема (или набор отдельных фрагментов схемы) расположения кадастровых кварталов в границах территории кадастрового района, содержащая в кадастровом районе;
- описания прохождения границ кадастровых кварталов.

Основой для издания приказов о кадастровом делении территории конкретного кадастрового района является "Проект кадастрового деления". Указанный проект рекомендуется на стадии разработки согласовывать с соответствующими структурами Росреестра, федеральными государственными учреждениями "Земельная кадастровая палата" и организацией, ответственной за внедрение автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра на территории кадастрового округа.

Проект должен содержать:

- анализ ранее проведенного "кадастрового зонирования" территории и предложения по уточнению (изменению) прохождения границ сформированных кадастровых кварталов;
- предложения по прохождению границ кадастровых кварталов, формируемых из территорий, на которых ранее не проводилось кадастровое зониро-

вание.

Система кадастрового деления территории РФ призвана обеспечить присвоение кадастровых номеров земельным участкам, которые позволяют определить их местоположение с точностью до границ кадастрового квартала. Поэтому при разработке проекта необходимо особо обратить внимание на использование для описания границ кадастровых кварталов однозначно понимаемых и отражаемых на плановых материалах элементов местности (базисов кадастрового деления). К таким элементам местности необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, наземные трубопроводы и т.д.). В число используемых элементов местности должны включаться и границы населенных пунктов (закрепленные на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории. В качестве базисов могут использоваться и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения либо под строительство которых в установленном порядке осуществлен отвод земельных участков.

Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки (или предполагаемые к образованию) однородны по размерам и конфигурации (т.е. площади и количество точек поворота границ отдельных земельных участков отличаются меньше чем в 10 раз), а общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц.

Для кадастровых районов, имеющих общее количество кадастровых кварталов более 500 (или районов, для которых ранее было проведено "зонирование" на зоны, блоки, массивы или иные единицы зонирования), рекомендуется выполнить в составе "Проекта кадастрового деления" объединение кадастровых кварталов в более крупные (условные) единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т.п.). За основу такого объединения необходимо принимать планировочное структурирование территории кадастрового района, позволяющее однозначно понимать на местности расположение отдельных ее фрагментов. В этом случае в десятичном числе, соответствующем номеру кадастрового квартала в кадастровом районе, выделяются определенные разряды для записи чисел, соответствующих номерам, присвоенным условным единицам кадастрового деления. Количество уровней объединения должно устанавливаться территориальным органом Росреестра в техническом задании на разработку "Проекта кадастрового деления". При этом для обеспечения возможности функционирования государственных автоматизированных информационных систем, содержащих сведения о земельных участках, общее количество разрядов десятичного номера кадастрового квартала в кадастровом районе не должно превышать семи. В качестве примера приводятся материалы кадастрового деления по Воронежскому кадастровому округу.

## 6.2. Кадастровое деление территории Воронежской области

Карта-схема расположения кадастровых районов Воронежской области приведена на рис. 4

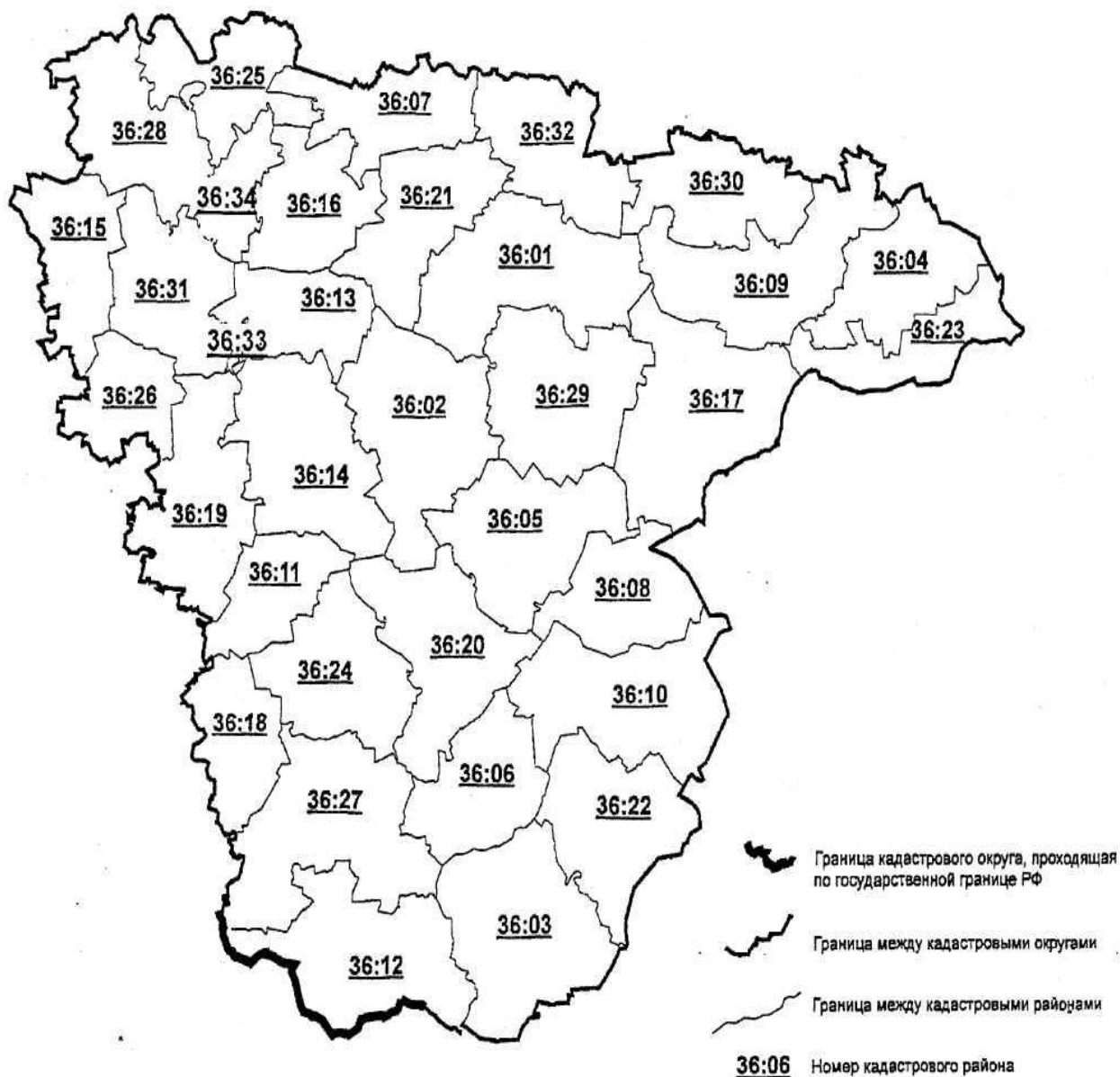


Рис. 4. Карта-схема расположения кадастровых районов Воронежской области

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая и изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Кадастровое деление применяется в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров и действует до его изменения в соответствии с *Порядком* кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

Кадастровый округ «Воронежский» делится на 34 кадастровых района, которые соответственно делятся на кадастровые кварталы (табл. 6).

Таблица 6

Кадастровый номер кадастрового района	Наименование кадастрового района	Количество кадастровых кварталов
36:01	Аннинский	900
36:02	Бобровский	852
36:03	Богучарский	606
36:04	Борисоглебский	462
36:05	Бутурлиновский	696
36:06	Верхнемамонский	220
37:07	Верхнехавский	287
36:08	Воробьевский	469
36:09	Грибановский	496
36:10	Калачеевский	1056
36:11	Каменский	276
36:12	Кантемировский	690
36:13	Каширский	241
36:14	Лискинский	1244
36:15	Нижедевицкий	685
36:16	Новоусманский	703
36:17	Новохоперский	347
36:18	Ольховатский	278
36:19	Острогожский	820
36:20	Павловский	509
36:21	Панинский	418
36:22	Петропавловский	408
36:23	Поворинский	314
36:24	Подгоренский	456
36:25	Рамонский	866
36:26	Репьевский	334
36:27	Росошанский	913
36:28	Семилукский	1420
36:29	Таловский	659
36:30	Терновский	563
36:31	Хохольский	547
36:32	Эртильский	640
36:33	Нововоронежский	76

На начальном этапе схемы кадастрового деления территории и разбивки территорий населенных пунктов кадастровых районов утверждены соответствующими приказами Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Воронежской области. В процессе передачи полномочий, связанных и с реорганизацией структуры Росреестра, в схемы кадастрового деления вносились изменения и дополнения на основании приказов управления Росреестра по Воронежской области и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата» Росреестра.

### **6.3. Присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости**

Кадастровый номер земельного участка – неизменяемый номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, и сохраняемый до тех пор, пока он (участок) существует как единый объект зарегистрированного права.

Инструментом, обеспечивающим формирование кадастровых номеров, является кадастровое зонирование территории.

Под кадастровым делением понимается деление территории на иерархические соподчиненные кадастровые единицы и их нумерация в целях формирования кадастровых номеров.

Основными задачами кадастрового зонирования являются:

- 1) деление территории на иерархические соподчиненные кадастровые единицы;
- 2) формирование границ кадастровых единиц;
- 3) нумерация кадастровых единиц.

Основными законодательными документами, определяющими на сегодняшний день структуру и порядок формирования кадастрового номера земельного участка, являются:

1. «Положение о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15 апреля 1996 г.
2. «О государственном земельном кадастре»: Федеральный закон от 4 января 2000 г. № 28-ФЗ.
3. «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам»: Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. N 660.
4. «О кадастровом делении территории Российской Федерации»: приказ Федеральной службы земельного кадастра РФ от 14 мая 2001 года № 89.

5. «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»: приказ Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. №144.

При осуществлении кадастрового деления соблюдаются следующие требования:

1) единицы каждого из уровней кадастрового деления должны покрывать соответствующую территорию без наложений и разрывов;

2) границы единиц кадастрового деления представляют собой замкнутый контур;

3) части границ единиц кадастрового деления, являющиеся общими одновременно для кадастровых округов, кадастровых районов и кадастровых кварталов, имеют одинаковое описание местоположения границ (координаты характерных точек границ);

4) в случае прекращения существования кадастрового округа, кадастрового района либо кадастрового квартала присвоенный соответствующей единице кадастрового деления учетный номер не используется повторно.

Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.

Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Отдельным сформированным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения), занятым иными объектами недвижимого имущества и т.п.) в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера. Учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Состав сведений о кадастровом делении территории включает в себя:

- номера единиц кадастрового деления;
- наименование кадастровых округов, кадастровых районов;
- описание местоположения единиц кадастрового деления;
- реквизиты правовых актов (органов ОКУ) об установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующей территории.

Каждый объект недвижимости, учтенный в ГКН, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер – кадастровый номер.

Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровневую иерархическую структуру и представляется в общем виде как А:Б:В:Г, где

- 1) элемент кадастрового номера **А** – двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастрового округа (субъекта РФ);
- 2) **Б** – двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастровой зоны (муниципального образования в составе субъекта РФ);
- 3) **В** – составной номер базового кадастрового квартала в кадастровой зоне, представленный в общем виде как  $V_1 V_2 V_3$ , где
  - $V_1$**  – трехразрядное десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового блока в кадастровой зоне;
  - $V_2$**  – трехразрядное десятичное число, задающее порядковый номер кадастрового массива в кадастровом блоке;
  - $V_3$**  – десятичное число нефиксированной разрядности, задающее порядковый номер базового кадастрового квартала в кадастровом массиве (блоке);
- 4) **Г** – десятичное число нефиксированной разрядности, задающее номер земельного участка.

Структура кадастрового номера объекта недвижимости (объекта капитального строительства) следующая:

$$AA : BB : V1V1V1 V2V2 V3V3 : Г / Ч : П : К,$$

где AA - № кадастрового округа,

BB - № кадастрового района,

$V1V1V1 V2V2 V3V3$  - № кадастрового квартала,

Г - № объекта недвижимости (земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства),

Ч – № части объекта недвижимости,

П - № помещения в здании,

К - № комнаты в помещении.

Нумерация кадастровых кварталов начинается с 1.



В номерах кадастровых единиц с фиксированным числом разрядов недостающие разряды заполняются нулями, например 36:02:001013022:137.

При отсутствии в составе кадастровых единиц кадастровых массивов позиции и их номеров заполняются нулями.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации. В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учетным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором соответственно один кадастровый квартал с учетным номером «0:0:0», границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский». В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером «0» и наименованием «Условный», в котором соответственно один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которых совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых кварталов соответствующего кадастрового района, в каждом кадастровом районе создается один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района.

Местоположение границ единиц кадастрового деления устанавливается по координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на соответствующей территории.

Местоположение отдельных частей границ единиц кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, может быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения.

Точность определения координат характерных точек границ единиц кадастрового деления соответствует точности дежурной кадастровой карты, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

#### **6.4. Содержание и ведение дежурной кадастровой карты**

Для оперативного ведения государственного кадастра недвижимости составляется дежурная кадастровая карта, на которой отображаются границы единиц кадастрового деления; государственная граница Российской Федерации; границы между субъектами Российской Федерации; границы муниципальных образований; границы населенных пунктов; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы земельных участков и их частей;

контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках; номера единиц кадастрового деления; кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений; виды объектов недвижимости (земельные участки; здания, сооружения, объекты незавершенного строительства); границы территориальных зон; пункты опорной межевой сети.

Ведение дежурной кадастровой карты позволяет:

- 1) проводить учет земельных участков,
- 2) присваивать земельным участкам неизменяемые кадастровые номера,
- 3) отслеживать изменения в конфигурации и характеристиках земельных участков,
- 4) выявлять неиспользуемые или используемые не по назначению земельные участки,
- 5) выявлять собственников и пользователей земельных участков,
- 6) осуществлять планирование трансформации земельно-хозяйственной структуры на основе землеустроительной и градостроительной документации.

На кадастровой карте выделяются территориальные зоны, к которым относятся следующие кадастровые объекты:

- административно-территориальные единицы;
- зоны особого режима использования земель;
- зоны категорий земель;
- экономические зоны;
- зоны, характеризующие качественное состояние земель.

*Зоны действия административно-территориальных единиц* определяются границами административных единиц и муниципальных образований.

*Зоны особого режима использования* земель определяются границами, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или их частей производится в соответствии с ограничениями, налагаемыми органами власти или иными нормативными актами.

*Зоны категорий земель* выделяются в соответствии с положениями Земельного кодекса органами исполнительной власти.

*Экономические зоны* - разграниченные по определенным правилам территории, находящиеся в пределах границ административно-территориальной единицы, где действуют установленные органами исполнительной власти ставки земельного налога, арендной платы и нормативная цена земли.

*Зоны, характеризующие качественное состояние земель,* определяются параметрами мелиоративного состояния, почвенного состава, водного режима, загрязнения почв и проведение дежурной кадастровой карты осуществляется путем введения в электронные картографические материалы сведений о границах новых учтенных в государственном кадастре недвижимости объектах, а также изменений уже отображенных на дежурной кадастровой карте объектов. Как правило, изменения вносятся путем импортирования координат объектов из материалов межевания (межевых и технических планов). В исключительных

случаях нанесение осуществляется по описанию поворотных точек из форм АИС ГКН, а при учете технических объектов - по декларации их владельцев.

### **6.5. Составление карт земель с обременениями в использовании для целей учета**

Основными задачами составления районных карт обременений в использовании являются:

- 1) выявление наличия земельных участков и документов, устанавливающих на этих участках обременения,
- 2) отображение границ выявленных участков, их согласование,
- 3) установление и описание состава обременений в использовании,
- 4) придание материалам статуса правового землеустроительного документа.

Для решения обозначенных задач выполняются следующие виды работ:

- подготовительные;
- изготовление плано-картографической основы;
- составление оригинала карты обременений;
- согласование, рассмотрение и утверждение материалов.

В процессе подготовительных работ производится сбор и изучение законодательных, распорядительных, нормативных, проектных, картографических и других материалов, содержащих информацию о наличии на территории земельных участков, имеющих обременения.

Сбор необходимой для составления карт информации проводится в природоохранной, землеустроительной, архитектурно-строительной, лесохозяйственной и водохозяйственной службах; в органах управления здравоохранением, отдыхом, туризмом, спортом, культурой, транспортом, связью, в проектно-изыскательских организациях.

Границы обремененных участков подразделяются на установленные (подтвержденные юридической документацией) и ориентированные (не подтвержденные).

Границы обремененных участков, установленные на основании юридических документов, наносятся на картографическую основу:

- из материалов графического учета;
- из материалов инвентаризации;
- из документов по изъятию и предоставлению участков;
- на основании государственных актов на право собственности;
- из графических материалов, прилагаемых к договорам аренды.

К ориентировочно установленным границам обремененных участков относятся:

- 1) участки с отсутствием четкого описания в правоустанавливающих документах местоположения границ.

- 2) спорные границы без согласования со смежными собственниками
- 3) установленные без наличия проектной документации на образование.

Карты обременений сопровождаются сводными перечнями, содержащими следующие сведения:

1. Кадастровые номера и названия земельных участков, собственников и пользователей, на территории которых имеются обременения.
2. Виды обременений (обременения, сервитуты).
3. Название обремененных территорий (водоохранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны ЛЭП);
4. Режим ограничений.
5. Реквизиты документа, на основании которого осуществлено обременение.
6. Субъект права на землю, в пользу которого осуществлено ограничение.

Перечисленные документы завершаются сводной экспликацией участков, имеющих обременения.

## **6.6. Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района.**

### **Раздел «Земельные участки»**

Государственный реестр кадастрового района (далее – ГРЗ КР) является составной частью Единого государственного реестра земель (ЕГРЗ) и предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков находящихся на территории кадастрового района, а также отражения сведений о территориальных зонах. ГРЗ КР структурно состоит из разделов и подразделов.

Раздел «Земельные участки» предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков и включает в свой состав подразделы, в каждом из которых отражены сведения об одном земельном участке.

Другие подразделы предназначены для отражения сведений о территориальных зонах и дополнительных сведений, вносимых в ГРЗ КР по решению органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Сведения о земельных участках заносятся в формы ГРЗ КР, изготовленные в виде бланков установленного образца, в процессе проведения государственного кадастрового учета вновь образованных земельных участков или внесения сведений о ранее учтенных земельных участках (табл. 7).

Заполнение форм осуществляется после принятия решения о постановке земельного участка на кадастровый учет или о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке. Сведения в бланки форм вносятся на основании и в точном соответствии с представленными документами, имеющими юридическую силу. На вновь образуемые земельные участки «сведения о правах» осуществляются на основании выписки из Единого государственного реестра прав

(ЕГРП). Внесение сведений о ранее учтенных земельных участках осуществляется в строгом соответствии с оформленными в установленном порядке правоустанавливающими документами (государственные акты, свидетельства о праве собственности на землю).

Таблица 7

Наименование формы	Название формы	Номер бланка формы
Общие сведения	Описание основных характеристик земельного участка	Ф.1.1
Состав земельного участка	Описание состава земельного участка (кадастровые номера земельных участков, входящих в составной земельный участок)	Ф.1.1/С
Сведения о правах	Описание зарегистрированных вещных прав на земельный участок	Ф.1.2
Сведения о частях и обременениях	Описание частей и установленных обременений земельного участка	Ф.1.3
Сведения о базовых платежах и оценке	Описание оценочных характеристик земельного участка	Ф.1.4
Специальные сведения	Описание качества земель и других специальных показателей земельного участка	Ф.1.6
План (чертеж, схема) границ земельного участка	Графическое описание границ земельного участка	Ф.1.7
Описание границ	Текстовое описание границ земельного участка. Форма необязательная.	Ф.1.8
План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Графическое описание границ части земельного участка	Ф.1.9
Дополнительный лист к форме Ф.1._	Внесение сведений, для отражения которых недостаточно места в формах Ф.1.1, 1.2, 1.3, 1.4.	Ф.1.Д

Заполнение форм может производиться ручным или автоматизированным способом. При ручном способе заполнения все записи производятся чернилами или пастой синего цвета разборчиво. Все записи в формах, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа в формах записываются арабскими цифрами. При автоматизированном способе заполнения форм поля для записей могут быть увеличены за счет исключения не заполняемых строк или уменьшения не заполняемости граф.

Формы ГРЗ КР, в которых описан один конкретный земельный участок, являются одним подразделом и должны храниться в файловой папке. Файловые папки подлежат хранению в файловых книгах. Для хранения форм ГРЗ КР используется картотечный принцип. Файловые книги выполняют функции картотечных ящиков, в которых по порядку возрастания кадастровых номеров раз-

мещаются файловые папки с формами. Совокупность файловых книг, упорядоченных по кадастровым кварталам, составляет картотеку ГРЗ КР.

К технологическим процедурам ведения ГРЗ КР относятся: открытие подраздела; изменение сведений в подразделе; закрытие подраздела.

Открытие подраздела осуществляется при принятии должностным лицом оформленного в письменной форме решения:

- о постановке на кадастровый учет вновь сформированного земельного участка;
- о внесении в ГРЗ КР сведений о ранее учтенном земельном участке.

Открытие подраздела заключается в создании подраздела в виде имеющего юридическую силу документа, а именно:

- установление номера подраздела в журнале кадастровых номеров,
- внесение сведений о земельном участке в формы ГРЗ КР,
- удостоверение произведенных в подразделе записей подписью должностного лица.

Изменение сведений подраздела осуществляется на основании письменной резолюции должностного лица в случае поступления имеющих юридическую силу документов, содержащих сведения:

- о характеристиках земельного участка, не внесенных ранее в документы соответствующего подраздела;
- новых значениях характеристик земельного участка.

Закрытие подраздела осуществляется на основании письменной резолюции должностного лица в случае поступления имеющих юридическую силу документов, подтверждающих прекращение существования поставленного на кадастровый учет земельного участка.

Правила заполнения форм в процессе ведения государственного земельного кадастра и сами формы утверждены приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра», зарегистрированного в Минюсте России 20.06.2001 г. № 2753.

## **7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ СВЕДЕНИЙ**

### **О РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **7.1. Ранее учтенные земельные участки**

Росземкадастром в апреле 2001 года был разработан нормативно-технический документ для территориальных органов, устанавливающий технические правила подготовки и оформления сведений о земельных участках, кадастровый учет которых проводился до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01. 2000г. № 28-ФЗ, (далее –

ранее учтенные земельные участки) к отражению в государственном реестре земель кадастрового района и на дежурной кадастровой карте.

Отражение сведений о ранее учтенных земельных участках в государственном реестре земель кадастрового района и на дежурной кадастровой карте является подготовительной работой к кадастровому учету вновь образованных земельных участков и проводится с целью обеспечения проверки представленных документов о межевании на соответствие данным государственного земельного кадастра и обеспечения уникальности кадастровых номеров, присваиваемых земельным участкам при их кадастровом учете.

Подготовка сведений о ранее учтенных земельных участках к внесению в государственный реестр земель кадастрового района и дежурную кадастровую карту заключается в инвентаризации всех имеющихся документированных сведений о земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала с составлением инвентаризационной описи.

Инвентаризационная опись представляет собой сложный документ, состоящий из перечня ранее учтенных земельных участков, инвентаризационного плана (схемы, чертежа) земельных участков в квартале, скомплектованных в одно инвентаризационное дело.

В перечень ранее учтенных земельных участков последовательно включаются:

- земельные участки, которым присвоены кадастровые номера в соответствии со структурой, утвержденной постановлением правительства РФ от 15.04.1996 г. «Об утверждении Положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости ...»;
- земельные участки, которым присвоены кадастровые номера по ранее действующим ведомственным нормативным актам;
- земельные участки, которым при проведении кадастрового учета не присвоены кадастровые номера.

Для определения земельных участков, подлежащих включению в инвентаризационную опись конкретного кадастрового квартала, анализируются все имеющиеся документы, представляющие собой систематизированные (обобщенные) сведения о земельных участках:

- правоудостоверяющие документы;
- правоустанавливающие документы;
- дежурная кадастровая карта (план);
- межевые дела;
- землеустроительные дела;
- материалы изысканий и обследований;
- поземельные книги;
- журналы учета кадастровых номеров;

- списки плательщиков земельного налога и арендной платы по состоянию на дату инвентаризации сведений с подтверждением осуществления указанных платежей;
- вторые экземпляры свидетельств о праве собственности на землю (государственных актах и иных аналогичных документах);
- во вторых экземплярах зарегистрированных в установленном порядке договоров аренды земельных участков;
- утвержденные материалы инвентаризации земель;
- сведения земельно-информационных систем.

Вышеперечисленные документы находятся в органах местного самоуправления, технической инвентаризации (БТИ), территориальных органах Росземкадастра (Роснедвижимости).

Для создания инвентаризационного плана земельных участков в квартале используются документы, которые содержат графическое описание. План выполняется в масштабе, позволяющем понять взаимное расположение и конфигурацию участков. В качестве картографической основы для изготовления инвентаризационного плана используется топографическая основа соответствующего масштаба, адресная схема квартала, чистый лист бумаги.

На инвентаризационном плане проставляются номера узловых и поворотных точек границ земельных участков, использованные для обозначения точек в правоудостоверяющих документах.

С использованием подготовленного инвентаризационного плана составляется каталог координат поворотных точек границ земельных участков с указанием инвентарных номеров участков. Список узловых и поворотных точек границ земельных участков в кадастровом квартале используется для установления соответствия между инвентарными номерами точек на инвентарном плане и номерами точек в каталоге координат. Инвентарные номера узловых и поворотных точек предназначены для идентификации точек при описании земельных участков в формах ГРЗ КР (Ф.1.7 – Ф.1.9) и на дежурной кадастровой карте.

Составленные и подписанные инвентаризационные описи и планы специалистами Росземкадастра были переданы по акту приема-передачи в орган кадастрового учета (Земельная кадастровая палата) для внесения в государственный земельный кадастр.

Внесение сведений в ГКН о ранее учтенном земельном участке может осуществляться на основании обращения в орган кадастрового учета заинтересованного лица. Указанные сведения включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости на основании одного из следующих документов:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленного в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.03.92 №



177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленного в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.91 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования»;
- свидетельства на право собственности на землю, оформленного в соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;
- документа, содержащего решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданного уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;
- выписки из похозяйственной книги, оформленной в соответствии с приказом ФРС от 29.08.2006 № 146 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;
- договора аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учета.

Кроме того, внесение сведений о ранее учтенном земельном участке может осуществляться на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет такого участка или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета по его запросам. Указанные органы представляют в орган кадастрового учета по его запросам все имеющиеся у них сведения и копии документов о соответствующем участке в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса. С момента представления указанных выше документов орган кадастрового учета в срок не более чем десять дней обеспечивает включение полученных сведений и документов в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости и не позднее данного срока предоставляет запрашиваемые сведения об участке (кадастровая выписка, кадастровый паспорт).

## **7.2. Ранее учтенные объекты капитального строительства**

Объектами недвижимости, перенос которых осуществляется в базу ГКН, являются: здания, сооружения, помещение и объект незавершенного строительства. В органах технической инвентаризации на данные объекты имеются технические паспорта объекта недвижимости, полученные как по результатам технической инвентаризации, так и по результатам государственного технического учета. Материалы пообъектно сформированы в инвентарные дела и хранятся в архивах органов технической инвентаризации (ОТИ) и в соответствии с действующим законодательством являются федеральной собственностью.

Перенос информационных ресурсов из ранее созданных кадастров в базу ГКН осуществляется путем создания электронных копий технических паспортов, включающих в себя структурированное информационное содержание технического паспорта, состоящее: а) из электронного документа, содержащего сведения об объекте технического учета, б) электронных (в т.ч. графических) образов всех страниц технического паспорта.

Основной целью оцифровки архивов БТИ является обеспечение условий перехода к осуществлению с 1 января 2013 года государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства в соответствии с законом о кадастре недвижимости в части исполнения положений статьи 45 вышеназванного закона о сборе и включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, в том числе обеспечение передачи ОТИ в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости копий технических паспортов объектов технического учета.

В рамках выполнения работ реализуются задачи по созданию единой системы государственного кадастрового учета, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию объектов недвижимости, информационному наполнению государственного кадастра недвижимости, созданию механизма доступа к информационным ресурсам государственного кадастра недвижимости.

Работы по оцифровке архивов БТИ выполняются с учетом следующих требований:

- количества инвентарных дел на определенную дату;
- количества и перечня пунктов хранения архивов ОТИ;
- анализа степени прироста (изменения) количества и состава инвентарных дел, количества подачи заявлений в ходе осуществления государственного технического учета;
- степени износа инвентарных дел (доля ветхих инвентарных дел);
- используемого программного обеспечения ОТИ;
- комплектности и наличия в составе инвентарных дел технических паспортов в электронном виде.

Результатом работы является получение перечня актуализированных объектов недвижимости в бумажном и электронном виде для проведения кадастровой оценки.

После получения материалов из архивов производится фотографирование или сканирование обложек инвентарных дел и страниц актуальных технических паспортов, т.е. составленных по данным последней технической инвентаризации (вшитых в первую группу документов), фотографируются (сканируются) все страницы, включая ситуационные и поэтажные планы и экспликации. Основные требования к фотообразу – визуальная идентичность получаемого электронного образа страницы технического паспорта должна полностью соответствовать его бумажному оригиналу, при этом масштаб формируемого изображения должен составлять 1:1 его оригинала.

Государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости (технический учет), осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу (1 марта 2008 года) Федерального закона о государственном кадастре недвижимости, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или технический учет, которых не осуществлен, но права, на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены Управлением Росреестра (Регистрационной службой) условные номера в порядке, установленном в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, документы государственного земельного кадастра, а также технические паспорта, оценочная и иная хранящаяся в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное) являются федеральной собственностью. Хранение и использование указанных документов и документации осуществляется в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке.

Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, установленные Минэкономразвития РФ. В срок до 1 января 2013 года органы и организации БТИ, осуществившие государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, передают в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости заверенные уполномоченными должностными лицами БТИ копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

При включении сведений и соответствующих документов о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строи-

тельства в соответствующие разделы ГКН такому объекту недвижимости присваивается кадастровый номер.

Орган или организация, осуществляющие хранение учетно-технической документации о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, выдает по запросу любого лица в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения указанного запроса кадастровый паспорт такого объекта. Выдача указанного кадастрового паспорта осуществляется за плату, размер которой устанавливается субъектом Российской Федерации. Предельный максимальный размер такой платы устанавливается Правительством Российской Федерации.

Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства либо иного лица осуществления плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации (переучета, повторного описания, формирования и тому подобного) данного объекта недвижимости в связи с выдачей кадастрового паспорта данного объекта недвижимости или государственной регистрацией прав на данный объект недвижимости и сделок с ним.

Отсутствие в ГКН кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости.

Кадастровый паспорт ранее учтенного земельного участка не выдается (не направляется), и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

- отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;
- одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем.

При принятии решения об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта вместо кадастрового паспорта соответствующего земельного участка заявителю направляется решение и кадастровая выписка о данном земельном участке, содержащие имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о данном земельном участке. В решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также рекомендации по их устранению. Решение об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта может быть обжаловано в судебном порядке.

Орган кадастрового учета вправе уточнять местоположение границ ранее учтенного земельного участка, а также местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке с использованием картографической основы кадастра в порядке, установленном Минэкономразвития. Соответствующие сведения в ГКН вносятся на основании материалов работ по такому уточнению.

Кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу закона о кадастре недвижимости (1 марта 2008 года) в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

## **8. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

Подпрограммой «Создания системы кадастра недвижимости (2006-2012 г.), утвержденной постановлением Правительства РФ от 13.09.2005 №560, было установлено, что государственный кадастр недвижимости создается как интегрированный источник, содержащий в электронном виде полные и актуальные сведения об объектах недвижимости, позволяющие получать на его основе каталоги, справочные и аналитические материалы с целью предоставления их органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также организациям и гражданам. Комплектность предоставляемых сведений, возможность проведения анализа и прогнозирования сделают информацию об объектах недвижимости более востребованной, что окажет существенное влияние на повышении эффективности принимаемых решений как структур власти и управления, так и субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

На государственный кадастр недвижимости возложено выполнение следующих функций:

- учетной – включение в состав кадастра сведений, полученных в результате кадастрового учета и необходимых для осуществления регистрации прав;
- фискальной – на основе кадастровой оценки будет устанавливаться стоимость объектов недвижимости для целей налогообложения, то есть фактически определяется реальная налогооблагаемая база;
- информационной – содержащиеся в кадастре сведения являются доступными и актуальными и могут предоставляться заинтересованным лицам.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований,

границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий. ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются 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. Кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (объекты недвижимости).

Кадастровой деятельностью является выполнение кадастровым инженером в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые сведения для осуществления кадастрового учета (кадастровые работы).

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция РФ, которая имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ. Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. Земельное законодательство регулирует кадастровые отношения (проведение кадастровых работ) в части порядка предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта или другим способом (выдел, раздел, перераспределение, объединение и т.д.). Участки лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, но вещные права на которые зарегистрированы в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним», признаются ранее учтенными объектами недвижимости. План участка лесного фонда, а также документ, содержащий описание лесного фонда и удостоверенный соответствующим органом, осуществляющим государственный учет участков лесного фонда, признается юридически действительным. Лесной участок соответствует участку лесного фонда. Сведения о лесах, об их использовании, охране, защите, воспроизводстве, о лесничествах и о лесопарках содержатся в систематизированном своде документируемой информации – государственном лесном реестре.

В соответствии с Водным кодексом РФ - сведения о водных объектах, находящихся в государственной и муниципальной собственности, собственности физических и юридических лиц, а также сведения об их использовании, о речных бассейнах, о бассейновых округах - содержатся в систематизированном своде – государственном водном реестре. Он создается в целях информационного обеспечения комплексного использования водных объектов, целевого ис-

пользования водных объектов, их охраны, а также в целях планирования и разработки мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. В нем осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращение договора водопользования.

Градостроительным кодексом РФ в сфере кадастровых отношений предусматривается включение в состав необходимых для кадастрового учета документов копии разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Жилищным кодексом РФ регулируются кадастровые отношения в части установления определенного порядка производства переустройства и перепланировки жилого помещения с одновременным переводом жилого помещения в нежилое и наоборот. Завершение указанных работ по переустройству или перепланировке подтверждаются актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для осуществления государственного учета объектов недвижимого имущества.

Таким образом, задача вышеперечисленных кодексов применительно к кадастровой деятельности состоит в правовом регулировании отношений, возникающих в связи с введением единого систематизированного свода сведений и документов о недвижимом имуществе (государственного кадастра недвижимости), а также осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В соответствии с действующим законодательством Правительство РФ распределяет функции между федеральными органами исполнительной власти, утверждает положения о федеральных министерствах и об иных федеральных органах исполнительной власти, устанавливает предельную численность работников их аппаратов в пределах средств, предусмотренных на эти цели в федеральном бюджете.

В соответствии с положением Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии. Полномочия Росреестра осуществляются им как непосредственно, так и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими государ-

ственными органами власти и органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

В настоящее время ведение ГКН и осуществление кадастрового учета объектов недвижимости возложено на Государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и его филиалы в субъектах Российской Федерации (орган кадастрового учета). Однако с введением в действие федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (от 27.07.2010 № 210) работу по предоставлению государственных и муниципальных услуг по кадастровому учету и ведению ГКН могут осуществлять многофункциональные центры (МФЦ). Под многофункциональными центрами понимаются российские организации независимо от организационно-правовой формы (в том числе являющиеся автономным учреждением), отвечающие требованиям, установленным законом о государственном кадастре недвижимости, и уполномоченные на организацию предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в электронной форме, по принципу «одного окна». К деятельности МФЦ отнесены функции по приему заявлений о постановке на кадастровый учет, учет изменений, снятие с учета объектов недвижимости и регистрации прав на них, также прием запросов на выдачу сведений, внесенных в ГКН и сведений о правах на объекты недвижимости, находящиеся в едином государственном реестре прав (ЕГРП). Данная работа проводится в рамках трехсторонних соглашений о предоставлении государственных и муниципальных услуг, заключенных между территориальными органами Росреестра, ФГБУ «Федеральная палата Росреестра» по соответствующему субъекту федерации и МФЦ. Кроме того, установлены предельные сроки, в течение которых должно осуществляться такое взаимодействие, а именно передача многофункциональными центрами принятых ими от заявителей заявлений и запросов и передача Росреестром необходимых документов в МФЦ.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, а также их сопоставимости со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение ГКН осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях. Документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.



Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган документов, установленных федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

### **8.1. Геодезическая и картографическая основа ГКН**

Геодезической основой ГКН являются государственная геодезическая сеть (ГГС) и создаваемые в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке геодезические сети специального назначения (далее опорные межевые сети (ОМС)). Действующее положение определяет порядок создания опорных межевых сетей. Они создаются в соответствии с решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Создание опорных межевых сетей включает в себя:

#### ***а) составление технического проекта создания опорных межевых сетей.***

Исходными данными для их проектирования являются:

- сведения о наличии и состоянии пунктов государственной геодезической сети, городской геодезической сети, опорной межевой сети, а также иных геодезических сетей сгущения, развитых на соответствующей территории;
- сведения о наличии установленных на соответствующей территории местных систем координат, ключах перехода от местных систем координат к государственной системе координат и каталог координат пунктов в местных системах координат.

Технический проект должен содержать графическую и текстовую части.

В техническом проекте указываются:

- методы создания опорных межевых сетей;
- территория, на которой должны развиваться опорные межевые сети;
- плотность пунктов опорных межевых сетей;
- схемы размещения пунктов опорных межевых сетей;
- центры (типы) пунктов опорных межевых сетей;
- точность проведения геодезических работ;
- используемая система координат;

#### ***б) выполнение работ по созданию опорных межевых сетей.***

Результатом работ по созданию опорной межевой сети являются созданные пункты опорной межевой сети, технический отчет о выполненных работах, а также каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети.

Картографической основой ГКН являются карты, планы, требования к которым определяются Минэкономразвития России, к которым относятся:

1) карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1: 5000, соответствующие следующим требованиям:

- созданные на основе мультиспектральных данных дистанционного зондирования Земли с разрешающей способностью 0,5 м (космическая съемка, аэрофотосъемка);

- не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;
- созданные в картографической проекции, а также в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;

2) карты (планы), представляющие собой цифровые топографические карты и планы, соответствующие следующим требованиям:

- не содержащие сведений, отнесенных к государственной тайне;
- сформированные в векторной форме;
- созданные в государственной системе координат.

Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ "О геодезии и картографии". При этом соответствующие сведения о геодезической и картографической основах кадастра, полученные в результате выполнения работ по созданию новых или по обновлению существующих геодезической и картографической основ кадастра вносятся в ГКН на основании документов, подготовленных в результате выполнения указанных работ.

Геодезические, картографические материалы и данные, в том числе в цифровой форме, полученные в результате осуществления геодезической и картографической деятельности и находящиеся на хранении в федеральных органах исполнительной власти, подведомственным этим органам организациям, образуют государственный картографо-геодезический фонд РФ.

Организации независимо от их организационно-правовой формы и граждане, осуществляющие геодезическую и картографическую деятельность, в соответствии с законодательством РФ о геодезии и картографии безвозмездно передают в фонд оригиналы или копии полученных при осуществлении указанной деятельности материалов и данных, подлежащих включению в фонд.

Для ведения ГКН используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат (МСК-36 для Воронежской области)

## **8.2. Состав сведений ГКН об объекте недвижимости**

Ряд сведений о недвижимом имуществе, подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости, подтверждает существование такого объекта недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. При проведении кадастрового и технического учета объекта недвижимости производится описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания,

сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Уникальными характеристиками являются следующие:

***вид объекта недвижимости.***

По общим правилам, определенным в ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, а также все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом о кадастре недвижимости к недвижимым вещам, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, отнесены земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;

***описание местоположения границ объекта недвижимости.***

Если объектом недвижимости является земельный участок, то в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления заявления обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ;

***описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке.***

Если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, эти данные должны позволить идентифицировать предусмотренные настоящим пунктом объекты недвижимости;

***кадастровый номер*** здания или сооружения, в которых расположено помещение, ***номер этажа***, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), ***описание местоположения*** этого помещения в пределах данного этажа либо в пределах здания или сооружения, состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения;

***площадь***, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение. Порядок определения площади земельного участка с учетом установленных законодательством требований следующий: площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Аналогичным способом может определяться площадь здания и помещения.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- ✓ ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до

- 01.03. 2008 года, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
- ✓ кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела (выдела) которого был образован другой объект недвижимости;
  - ✓ кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;
  - ✓ кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
  - ✓ кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;
  - ✓ кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;
  - ✓ адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);
  - ✓ сведения о вещных правах на объект недвижимости с указанием вида права, размера доли в праве, сведения о правообладателях;
  - ✓ сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, а также сведения о границах охранной зоны, установленных в отношении объекта недвижимости;
  - ✓ сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав;
  - ✓ сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
  - ✓ сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
  - ✓ категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок.
- Если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в реестр на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель;
- ✓ разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок.

Сведения о видах разрешенного использования земельного участка в Реестр вносятся на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или местного самоуправления. Если образование земельного участка не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в Реестре должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка;

- ✓ назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание. Жилое здание – жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание – здание, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей;
- ✓ назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;
- ✓ вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме. К жилым помещениям относятся:
  - жилой дом (часть жилого дома) – 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;
  - квартира (часть квартиры) – 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 или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
  - комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;
- ✓ назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение. Сооружение - это объект капитального строительства, имеющий наземную, надземную и подземную части, состоящий из строительных конструкций и предназначенный для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;
- ✓ количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

- ✓ материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- ✓ почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости;
- ✓ сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;
- ✓ год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства;
- ✓ сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

### **8.3. Состав сведений ГКН о прохождении Государственной границы Российской Федерации**

Государственная граница РФ представляет собой линию и проходящую по этой линии вертикальную поверхность, определяющую пределы государственной территории (суши, вод, недр и воздушного пространства), то есть пространственный предел действия государственного суверенитета России. Сведения об ее прохождении подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

Прохождение Государственной границы устанавливается:

- на суше – по характерным точкам, линиям рельефа или ясно видимым ориентирам;
- на море – по внешней границе территориального моря РФ;
- на судоходных реках – по середине главного фарватера или тальвегу реки;
- на несудоходных реках, ручьях – по их середине или по середине главного рукава реки;
- на озерах и иных водоемах – по равноотстоящей, срединной, прямой или другой линии, соединяющей выходы Государственной границы к берегам озера или иного водного объекта.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующее:

- описание прохождения границы;
- реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;
- список координат характерных точек участка Государственной границы с указанием метода и погрешности определения координат, в системе координат, установленной для ведения ГКН;
- полное наименование сопредельного иностранного государства;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

#### **8.4. Состав сведений ГКН о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов**

Сведения, подлежащие внесению в государственный реестр недвижимости, в целом однотипны. В частности, это касается описания их местоположения.

Единственное отличие состоит в том, что информация, касающаяся границы между субъектами РФ, вносится в кадастр в виде реквизитов правовых актов о согласовании и об утверждении изменения этих границ. А границы муниципальных образований и населенных пунктов устанавливаются или изменяются. Соответственно, в кадастр вносятся сведения о правовых актах, в которых это отражено.

В соответствии с порядком ведения ГКН запись о границе между субъектами РФ в реестре имеет следующую структуру:

- описание местоположения границы между субъектами РФ;
- текстовое описание местоположения границы между субъектами РФ;
- список координат характерных точек границы между субъектами РФ с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;
- полное наименование смежных субъектов РФ;
- реквизиты правовых актов;
- соглашения об установлении границы между субъектами РФ, утвержденного представительными государственными органами власти субъектов РФ;
- соглашения об изменении границы между субъектами РФ, утвержденного Советом Федерации Федерального Собрания РФ;
- федерального конституционного закона об образовании субъекта РФ;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

Описание местоположения границы муниципального образования и населенного пункта осуществляется с соблюдением аналогичных требований. Отличие состоит в том, какими правовыми актами оформляются установление или изменение границы муниципальных образований и населенных пунктов.

В отношении муниципального образования подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости реквизиты закона субъекта РФ об установлении или изменении границы муниципального образования либо о преобразовании муниципального образования.

При осуществлении же записи о границах населенных пунктов необходимо указать реквизиты следующих правовых актов:

- утвержденного генерального плана (для населенных пунктов, находящихся на межселенной территории, - схемы территориального планирования муниципального района);
- изданных органами государственной власти субъектов РФ документов, подтверждающих установление или изменение границ населенных пунктов или их упразднение.

Кроме того, в ГКН в обязательном порядке заносится информация о дате внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

### **8.5. Состав сведений ГКН о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий**

Территориальные зоны - это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены отдельные градостроительные регламенты. В соответствии с градостроительным кодексом в результате территориального планирования происходит выделение и установление функциональных зон определения планируемого размещения объектов федерального значения, регионального и местного значения.

Земельное законодательство предусматривает вхождение в состав населенных пунктов следующих территориальных зон: жилой; общественно-деловой; производственной; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационной; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иных территориальных зон.

К зонам с особыми условиями территорий отнесены: охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), водоохранные зоны, зоны охраны источников водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

В ГКН вносятся следующие сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий:

- индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) таких зон;
- описание местоположения границ таких зон;
- наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;



- реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;
- содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон, если такими зонами являются зоны с особыми условиями использования территорий;
- виды разрешенного использования объектов недвижимости, а также предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, входящих в состав территориальной зоны;
- дата внесения, изменения либо аннулирования кадастровых сведений.

### **8.6. Состав сведений ГКН о кадастровом делении территории Российской Федерации**

Территория Российской Федерации в целях ведения государственного кадастра недвижимости разделена на единицы кадастрового деления. В соответствии с порядком кадастрового деления территория Российской Федерации делится на кадастровые округа, в свою очередь территория кадастрового округа делится на кадастровые районы, территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. В соответствии с порядком ведения ГКН запись о кадастровом делении территории кадастрового округа в Реестре имеет следующую структуру:

- номера кадастровых районов, входящих в состав кадастрового округа;
- номера кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
- наименование кадастровых районов;
- описания местоположения границ единиц кадастрового деления;
- список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;
- текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;
- реквизиты приказов органа кадастрового учета об установлении или изменении единиц кадастрового деления кадастрового округа.

### **8.7. Разделы ГКН**

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) кадастровые дела;
- 3) кадастровые карты.

Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ГКН сведений о таких объектах. Реестр объектов недвижимости состоит из реестров объектов недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях; форм государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках, и журналов учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях.

Реестры создаются на основе государственных реестров земель кадастровых округов на электронных носителях, являющихся составной частью Единого государственного реестра земель.

Кадастровые сведения в Реестре (приложении) содержатся в текстовой форме и группируются по следующим записям: об объектах недвижимости, расположенных на территории кадастрового округа; о прохождении Государственной границы РФ; границ между субъектами РФ; границ муниципальных образований и населенных пунктов; о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий; о кадастровом делении территории округа; о картографической и геодезической основах кадастра.

Формы государственных реестров земель кадастровых районов и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов содержат сведения о ранее учтенных земельных участках и их кадастровых номерах на бумажных носителях.

Внесение новых записей в эти формы и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов прекращено с 01 марта 2008 года.

После этого внесение новых сведений о ранее учтенных земельных участках или сведений о прекращении их существования осуществляется в Реестре.

Запись об объекте недвижимости в Реестре имеет следующую структуру:

- 1) общие сведения об объекте недвижимости;
- 2) сведения о местоположении границы объекта недвижимости (для земельного участка) либо сведения о местоположении объекта недвижимости (для здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и помещения);
- 3) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости и обладателем иных вещных прав на объект недвижимости;
- 4) сведения о вещных правах с указанием:
  - а) вида права;
  - б) размера доли в праве;
  - в) сведений о правообладателях:

в отношении физического лица – фамилии, имени и отчества, наименования и реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания;

в отношении российского юридического лица – полного наименования, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера, даты государственной регистрации, адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности);

в отношении иностранного юридического лица – полного наименования, страны регистрации (инкорпорации), регистрационного номера, даты регистрации, адреса регистрации в стране регистрации;

г) даты регистрации возникновения или перехода права;

д) даты регистрации прекращения права;

**5) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав:**

- кадастровый номер объекта (или учетный номер части объекта), в отношении которого (которой) установлено ограничение (обременение) права;

- вид ограничения (обременения) права;

- содержание ограничения (обременения) права;

- срок действия ограничения (обременения) права;

- сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются (обременяются) права;

- реквизиты документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права;

- дата возникновения и прекращения ограничения (обременения) права;

**6) сведения о кадастровой стоимости:**

- кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

- реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости;

**7) сведения о кадастровом инженерном, осуществлявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости:**

- фамилия, имя, отчество;

- идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;

- сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер;

- дата проведения кадастровых работ;

**8) сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета);**

**9) иные сведения об объекте недвижимости:**

- статус кадастровых сведений об объекте недвижимости – ранее учтенные, внесенные, временные, учтенные, архивные, аннулированные;

- реквизиты решений, принимаемых уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН. Раздел «Кадастровые дела» состоит:

- из кадастровых дел объектов недвижимости;
- кадастровых дел территориальных зон; кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий;
- кадастровых дел кадастрового деления;
- кадастровых дел геодезической основы ГКН;
- кадастровых дел картографической основы ГКН;
- кадастровых дел участков Государственной границы РФ;
- кадастровых дел границ между субъектами РФ;
- кадастровых дел границ муниципальных образований;
- кадастровых дел границ населенных пунктов.

Кадастровые дела включаются в номенклатуру дел органа кадастрового учета и подлежат постоянному хранению.

Кадастровое дело может состоять из нескольких частей, томов. Объем каждой части, тома не должен превышать 250 листов.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов на кадастровые кварталы.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ГКН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах, кадастровом делении территории РФ, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Ведение кадастровых карт осуществляет орган кадастрового учета. Эти карты могут использоваться неограниченным кругом лиц и являются публичными кадастровыми картами.

Сведения, содержащиеся в публичных кадастровых картах, а также в иных кадастровых картах, и виды таких карт определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 19.10.2009 № 416 «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт» были определены следующие виды кадастровых карт в зависимости от целей их использования:

- публичные кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- дежурные кадастровые карты, предназначенные для использования органом кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета и ведении государственного кадастра недвижимости;

- кадастровые карты территорий муниципальных образований, предназначенные для использования органами местного самоуправления;
- кадастровые карты территорий субъектов РФ, представляющие совокупность кадастровых карт территорий муниципальных образований, расположенных в границах соответствующих субъектов РФ, и предназначенные для использования органами исполнительной власти субъектов РФ.

На указанных картах в зависимости от категории должны быть воспроизведены общедоступные кадастровые сведения.

Орган кадастрового учета размещает кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (публичные кадастровые карты) в сети «Интернет».

### **8.8. Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН**

1. Общедоступные сведения, внесенные в ГКН, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

2. Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

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

3. Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

4. Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные сведения об объекте недвижимости.

5. Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

6. Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети "Интернет" на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети "Интернет" на указанных официальных сайтах устанавливаются Минэкономразвития России.

7. Минэкономразвития России устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в том числе:

формы документов-запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов:

1) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;

2) требования к формату документов-запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

3) порядок направления документов-запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи;

4) порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН;

5) сроки предоставления сведений, внесенных в ГКН, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений.

8. Внесенные в ГКН сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок). Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

При направлении запроса через многофункциональный центр срок предоставления сведений, внесенных в ГКН, исчисляется со дня передачи такого запроса многофункциональным центром в орган кадастрового учета.

По межведомственным запросам федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муни-

ципальных услуг, и многофункциональных центров запрашиваемые сведения, в том числе кадастровые планы территорий, предоставляются не позднее пяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета межведомственного запроса.

9. Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в ГКН запрашиваемых сведений в сроки, установленные законодательством.

10. Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

11. За предоставление сведений, внесенных в ГКН, предоставление информации взимается плата, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются Минэкономразвития России.

12. Орган кадастрового учета предоставляет бесплатно сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастрового паспорта объекта недвижимости, кадастровой выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана территории федеральным органам исполнительной власти, их территориальным органам, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, подведомственным федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и многофункциональным центрам и другим государственным структурам в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости.

## **9. ИНФОРМАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ПРИ ВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2014 № 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» утвержден порядок информационного взаимодействия при осуществлении ГКН.

Правила определяют порядок направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный

орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, перечень и содержание документов, а также требования к формату таких документов в электронной форме. Механизм информационного взаимодействия заключается в следующем.

1. При установлении или изменении прохождения государственной границы Российской Федерации Министерство иностранных дел Российской Федерации направляет в орган кадастрового учета:

документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в международном договоре Российской Федерации, в соответствии с которым установлено или изменено прохождение государственной границы Российской Федерации, а также сведения о федеральном законе, которым ратифицирован международный договор Российской Федерации, и об официальном опубликовании такого федерального закона.

2. В случае установления или изменения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, границ населенного пункта орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся:

в утвержденных законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов Российской Федерации соглашениях об изменении границ между субъектами Российской Федерации;

в утвержденных Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации соглашениях об изменении границ между субъектами Российской Федерации;

в федеральном конституционном законе об образовании в составе Российской Федерации нового субъекта Российской Федерации и сведения об официальном опубликовании такого федерального конституционного закона;

в законах субъектов Российской Федерации об установлении или изменении границ муниципальных образований либо о преобразовании муниципальных образований;

в актах уполномоченных органов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

3. При установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления, принявший решение об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий, направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об уста-



новлении или изменении границ таких зон, включая их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах.

4. В случае утверждения правил землепользования и застройки либо внесения в них изменений орган местного самоуправления направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в правовом акте, которым утверждены или изменены правила землепользования и застройки, включая сведения о территориальных зонах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки, их количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны.

5. При изменении вида разрешенного использования земельного участка орган местного самоуправления направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся:

- в решении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, с указанием кадастрового номера земельного участка и условно разрешенного вида использования;
- в решении об определении (изменении) вида разрешенного использования, с указанием кадастрового номера земельного участка и вида разрешенного использования.

6. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся во вступившем в силу акте об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

7. При принятии решения о присвоении адресов объектам недвижимости или изменении таких адресов органы местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении о присвоении, изменении адреса, с указанием кадастрового номера объекта недвижимости.

8. В случае перевода жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение орган местного самоуправления направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, включая кадастровый номер и назначение помещения, в отношении которого осуществляется перевод, либо документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ (в случае, если для такого перевода требовалось проведение переустройства, перепланировки или иных работ в отношении помещения).

9. При включении (исключении) объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Министерство культуры Российской

Федерации направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в указанном реестре.

10. При внесении информации в государственный лесной реестр либо изменении информации в государственном лесном реестре в отношении лесного участка, которому присвоен кадастровый (условный) номер, орган государственной власти, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий следующие сведения, содержащиеся в государственном лесном реестре в отношении лесного участка:

- наименование лесничества или лесопарка, номера лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, в границах которых расположен указанный участок (если такие номера имеются);
- вид целевого назначения лесов (резервные леса, эксплуатационные леса, защитные леса);
- категория защитных лесов;
- вид разрешенного использования лесов.

11. В случае внесения в государственный водный реестр сведений о водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах затопления, подтопления и других зонах с особыми условиями их использования, установленных в отношении водного объекта, либо изменений сведений об указанных зонах в государственном водном реестре федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного водного реестра, направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения о наименовании водного объекта и установленных параметрах таких зон (координаты, ширина, площадь при наличии).

12. При принятии решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавший разрешение, направляют в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий содержащиеся в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию сведения.

Для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости указанные в настоящем порядке федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления направляют соответствующие документы в орган кадастрового учета по соответствующему кадастровому округу.

Если сведения, содержащиеся в направленных документах, должны быть включены в государственный кадастр недвижимости более чем в одном кадастровом округе (субъекте Российской Федерации), такие документы направляются по адресу органа кадастрового учета, указанному на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Обязательным приложением к направляемым в орган кадастрового учета документам, предусмотренным пунктами 1-4 настоящих Правил, является

оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации карта (план) соответствующего объекта землеустройства.

В случае, предусмотренном пунктом 5 настоящего Положения, карта (план) изготавливается в отношении каждой территориальной зоны, устанавливаемой в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Направляемая в орган кадастрового учета карта (план) должна содержать информацию о ее передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

При информационном взаимодействии документы, в том числе карта (план) объекта землеустройства, представляются в виде электронных документов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

При отсутствии у органов местного самоуправления технической возможности использовать единую систему межведомственного электронного взаимодействия и подключаемые к ней региональные системы межведомственного электронного взаимодействия органы местного самоуправления представляют документы, необходимые для ведения государственного кадастра недвижимости, в орган кадастрового учета с использованием официального сайта органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или на электронных носителях.

Представляемые документы должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении, а также быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

Сведения, содержащиеся в документах, полученных органом кадастрового учета, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. При невозможности внесения в государственный кадастр недвижимости содержащихся в документах сведений из-за несоответствия их формата и (или) содержания требованиям, предусмотренным настоящими Правилами, орган кадастрового учета в течение 5 рабочих дней формирует запрос об уточнении представленных данных и направляет его органу государственной власти или органу местного самоуправления, представившему указанные документы.

Документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных.

В орган кадастрового учета представляются электронные образы соответствующих бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовы-

ми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, до момента размещения на официальном сайте органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" схем, используемых для формирования документов в формате XML. Требования к электронным образам документов, утвержденные органом кадастрового учета, размещаются на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

## **10. ОСНОВАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**

1. Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных сведений об объекте недвижимости.

2. Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости производится на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия (далее - необходимые для кадастрового учета документы). Форма указанного заявления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3. Орган кадастрового учета в срок не более чем пять рабочих дней со дня завершения кадастрового учета направляет уведомление об осуществленном кадастровом учете по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты правообладателя указанного объекта недвижимости, а при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком адресе - по почтовому адресу этого правообладателя.

### **10.1. Сроки осуществления кадастрового учета**

1. Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем восемнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя - в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя. Срок осуществления кадастрового учета не изменяется в случае, если необходимые для кадастрового учета документы запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия. В случае представления заявления о кадастро-

вом учете либо заявления об учете адреса правообладателя через многофункциональный центр срок, указанный в настоящей части, исчисляется со дня передачи многофункциональным центром соответствующего заявления в орган кадастрового учета.

2. Кадастровый учет на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия не в связи с заявлением о кадастровом учете, осуществляется в срок не более чем восемнадцать рабочих дней со дня поступления таких документов.

3. Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

- 1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);
- 2) новых сведений о соответствующем 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)

Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

## **10.2. Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета**

1. Заявление о кадастровом учете (далее также - заявление) и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр заявителем или его представителем лично либо представляются в орган кадастрового учета посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. В случае представления заявления и необходимых для кадастрового учета документов через многофункциональный центр работник многофункционального центра, принявший заявление и указанные документы, должен удостовериться в личности заявителя, засвидетельствовать подлинность его подписи на заявлении, а также составить и заверить своей подписью с указанием фамилии, имени, отчества опись принятых заявления и необходимых для кадастрового учета документов. В случае личного обращения в орган кадастрового учета непосредственно либо через многофункциональный центр физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Заявление, которое подается через многофункциональный центр, подписывается заявителем или его представителем в присутствии работника многофункционального центра.

онального центра. При постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2. Заявление должно быть удостоверено подписью заявителя или подписью его представителя. При этом подлинность такой подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, за исключением случаев, если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично. В этих случаях должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным заявителем), или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются данным представителем). Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть заверено электронной цифровой подписью заявителя или электронной цифровой подписью его представителя. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в установленном федеральным законом порядке.

3. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, данный орган выдает этому заявителю или его представителю расписку в получении таких документов с указанием их перечня и даты получения. Расписка должна быть выдана этому заявителю или его представителю в день получения органом кадастрового учета таких документов. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представлены в орган кадастрового учета посредством почтового отправления или представлены заявителем или его представителем лично через многофункциональный центр, расписка в получении указанных заявления и документов при наличии соответствующего указания в таком заявлении направляется органом кадастрового учета по указанному в заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета таких документов. Порядок подтверждения получения органом кадастрового учета представленных в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования заявления и необходимых для кадастрового учета документов устанавливается Минэкономразвития России.

4. Орган кадастрового учета, многофункциональный центр не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Федеральным законом о государственном кадастре недвижимости, а

также документы, которые запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

5. Если заявление и необходимые для кадастрового учета документы представляются в орган кадастрового учета в отношении объекта недвижимости, право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости должно содержать указание на норму федерального закона, устанавливающую момент возникновения права.

### **10.3. Состав необходимых для кадастрового учета документов**

1. Межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка).

2. Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений).

3. Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

4. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

5. Копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости).

6. Копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости).

7. Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель.

8. Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка.

9. Копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения.

10. Заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок).

11. Копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Верность копии документа должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Верность копии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления вместо засвидетельствования в нотариальном порядке может быть заверена печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа.

Если документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием сетей связи общего пользования, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном Минэкономразвития России.

## **11. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

1. Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).

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

- 1) имеет гражданство Российской Федерации;
- 2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;



3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

3. Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации при выдаче квалификационных аттестатов используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием. Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженеру в государственный реестр кадастровых инженеров.

4. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат, направляет в орган кадастрового учета уведомление о выдаче данного квалификационного аттестата, содержащее сведения и копию данного квалификационного аттестата в срок не более чем один рабочий день со дня выдачи данного квалификационного аттестата.

5. Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена с применением автоматизированной информационной системы, проектирование и внедрение которой осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

### **11.1. Формы организации кадастровой деятельности**

1. Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

2. Кадастровый инженер в соответствии с настоящим Федеральным законом вправе выбирать формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

3. Кадастровый инженер обязан уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности не позднее чем тридцать рабочих дней со дня получения.

4. Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, его адрес (место его нахождения) и идентификационный номер его квалификационного аттестата.

### **11.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ**

По договору подряда на выполнение кадастровых работ кадастровый инженер (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по подготовке документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости, а заказчик обязуется принять и оплатить выполненные работы. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

В результате кадастровых работ кадастровый инженер передает заказчику следующие документы:

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

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

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

## **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ**

1. Земельная реформа 1990-х годов и ее роль в становлении кадастра недвижимости.
2. Цели и задачи создания информационной базы объектов недвижимости.
3. Организация ведения государственного кадастра недвижимости в современной России с 1990 года по настоящее время.

4. Полномочия государственных (муниципальных) органов власти в области земельных и имущественных отношений. Какие сведения необходимы им для осуществления полномочий?
5. Составление земельного баланса по Российской Федерации (субъекту РФ, муниципальному образованию) и требования, предъявляемые к учетной системе.
6. Состав показателей, характеризующий земельный фонд соответствующей территории.
7. Понятие категории земель состава угодий. Поконтурные ведомости, их роль в составлении земельного баланса.
8. Формы отчетности, используемые при составлении ежегодного отчета о наличии и распределении земель соответствующего муниципального образования.
9. Качественная оценка земель (недвижимости). Виды и цель проведения.
10. Бонитировка почв. Объекты и критерии бонитировки почв.
11. Экономическая оценка. Объекты и критерии экономической оценки.
12. Земельно-оценочная документация, используемая для государственных нужд.
13. Кадастровая оценка. Понятие и назначение. Правовая основа государственной кадастровой оценки.
14. Проведение государственной кадастровой оценки по землям населенных пунктов и садоводческих (огороднических) объединений и землям промышленности и иного специального назначения.
15. Проведение кадастровой оценки по землям сельскохозяйственного назначения и землям лесного фонда.
16. Проведение кадастровой оценки по землям особо охраняемых территорий и объектов и землям водного фонда.
17. Сведения государственного земельного кадастра. Его роль в создании государственного кадастра недвижимости. Цели и задачи ГЗК.
18. Понятие земельного участка. Задачи, вытекающие из определения земельного участка по формированию объекта недвижимости.
19. Документы государственного земельного кадастра (основные, вспомогательные, производные).
20. Сведения ГЗК и основные сведения о земельных участках.
21. Кадастровые карты. Дежурные кадастровые карты. Производные кадастровые карты.
22. Цели и задачи кадастрового деления территории РФ. Единицы кадастрового деления.
23. Структура кадастрового номера.

24. Составление карт земель с ограничениями (обременениями) для целей кадастрового учета.
25. Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района - раздел «Земельные участки».
26. Ранее учтенные земельные участки.
27. Ранее учтенные объекты капитального строительства.
28. Основание создания ГКН. Выполнение каких функций возложено, понятие и объекты ГКН. Органы, осуществляющие ведение кадастра недвижимости.
29. Правовая основа государственного кадастра недвижимости.
30. Принципы ведения ГКН.
31. Геодезическая и картографическая основа государственного кадастра недвижимости.
32. Состав сведений ГКН об объектах недвижимости (основные, дополнительные).
33. Состав сведений ГКН о границах Российской Федерации, субъектах РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, кадастрового деления. Документы, необходимые для внесения указанных сведений в государственный кадастр недвижимости.
34. Разделы ГКН и их краткая характеристика.
35. Предоставление сведений из ГКН. Формы (виды) документов и их назначение.
36. Информационное взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости.
37. Кадастровая деятельность. Документы необходимые для проведения кадастрового учета объектов недвижимости.
38. Формы организации кадастровой деятельности. Порядок выполнения кадастровых работ.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В учебном пособии представлены этапы создания государственного кадастра недвижимости, начиная с советского периода и до сегодняшнего дня. Указаны основные законодательные и нормативные документы, регулирующие процессы становления государственного кадастра недвижимости начиная с отчета о наличии и использовании земель соответствующей территории, далее государственного земельного кадастра и заканчивая непосредственно формированием ГКН. Приведен полный состав документов, используемых при подготовке ежегодного отчета о наличии и использовании земель муниципального образования, а также понятие категорий земель и видов угодий, применяемых при указанной работе. В качестве примера приведены данные регионального

доклада «О наличии и использовании земель Воронежской области за 2012 год». Широко представлены материалы, характеризующие качественную оценку объектов недвижимости: бонитировка почв, экономическая оценка земель и государственная кадастровая оценка. Подробно приведен механизм создания базового (первого этапа) ГКН – создания государственного земельного кадастра с формированием структуры кадастрового деления и порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района. В качестве примера приведена схема кадастрового деления Воронежского кадастрового округа. Представлен порядок включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (Земельных участках и объектах капитального строительства). Подробно представлены основные функции и задачи государственного кадастра недвижимости, состав сведений ГКН, характеристика объектов недвижимости, порядок ведения кадастровой деятельности.

Дисциплина «Основы кадастра недвижимости» динамично развивается, так как является базовой при изучении государственного кадастра недвижимости, создание которого осуществляется на всей территории России в настоящее время.

Работу по созданию государственного кадастра недвижимости проводят органы кадастрового учета (Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и его филиалы в регионах) осуществляя внесение сведений об объектах недвижимости (земельных участках, зданиях, помещениях, сооружениях и объектах незавершенного строительства) на основании соответствующих документов.

Учебное пособие может быть использовано как студентами для изучения дисциплин «Основы кадастра недвижимости», «Кадастр недвижимости», «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Межевание объектов землеустройства», «Землеустройство», так и специалистами, работающими в сфере кадастровых отношений, межевания и землеустройства.

### **Библиографический список рекомендуемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации от 30 декабря 2008 года №7 ФКЗ.-М.: Изд-во ЭЛИТ, 2008. – 40 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Последняя редакция. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – 96 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: ТК Велби, 2005. – 448 с.
4. Земельный кодекс Российской Федерации. Последняя редакция. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – 88 с.
5. Лесной кодекс Российской Федерации. [принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г.: одобр. Советом Федерации 24 нояб. 2006 г.]. – // Российская газета. – 2006. – 8 дек.
6. Закон РФ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наслед-

- ников, а также иных граждан на земельные участки» [принят Гос. Думой 9 ноября 2007 г.: одобр. Советом Федерации 16 ноября 2007 г.]. // Российская газета. – 2007. – 27 ноября.
7. Закон РФ «О государственном земельном кадастре» [принят Гос. Думой 24 нояб. 1999 г.: одобр. Советом Федерации 23 дек. 1999 г.].— М.: Изд-во ПРИОР, 2000. – 16 с.
  8. Закон РФ «О государственном кадастре недвижимости» [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.: одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. // Российская газета. – 2007. – 1августа.
  9. Закон РФ «О землеустройстве» [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.: одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г.]. – М.: Гросс Медиа, 2004. – С. 90-98.
  10. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г.: одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.]. – М.: Гросс Медиа, 2004. – С. 110-134.
  11. Закон РФ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131. - // Российская газета. – 2003. – 8 окт.
  12. Закон РФ «О переводе земель из одной категории в другую» [принят Гос. Думой 3 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 8 декабря 2004 г.]. // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 52.-С.11967-11976.
  13. Закон РФ «О развитии сельского хозяйства» [принят Гос. Думой 22 декабря 2006 г.: одобр. Советом Федерации 27 декабря 2006 г.]. // Российская газета. – 2007. – 11 янв.
  14. Закон РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» [принят Гос. Думой 11 марта 1998 г.: одобр. Советом Федерации 1 апр. 1998 г.]. – М.: Издательская группа НОРМА-ИНФА-М, 1998. – 112 с.
  15. Закон РФ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» [принят Гос. Думой 8 июля 2006 г.: одобр. Советом Федерации 14 июля 2006 г.] // Российская газета. – 2006. – 29 июля.
  16. Закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [принят Гос. Думой 26 июня 2002 г.: одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – М.: ГрессМедиа, 2004. – С. 72-86.
  17. Постановление правительства РФ «Об утверждении Правил кадастрового деления территории РФ и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» № 660 от 6 сентября 2000 г. // Российская газета. – 2000. – 19 сентября.
  18. Постановление правительства РФ «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» от 28.11. 2002 г. № 846 [ Электронный ресурс] <http://www.lawmix.ru/prof/4857>
  19. Постановление правительства РФ «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю» № 404 от 30 июня 2006 г. // Российская газета. – 2006. – 7 июня.
  20. Постановление правительства РФ «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в обла-

- сти государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» от 03 февраля 2014 г. № 71 [Электронный ресурс] <http://base.garant.ru/70584074/>
21. Постановление правительства РФ «Об утверждении Правил направления копий декларации об объекте недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества» № 531 от 31 августа 2006 г. // Российская газета. – 2006. – 6 сентября.
  22. Постановление правительства РФ «Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и введении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» № 514 от 11 июля 2002 г. // Российская газета. – 2002. – 17 июля.
  23. Постановление Правительства РФ «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 01.06.2009 г. № 457 [Электронный ресурс] <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=154293>.
  24. Постановление Росстата от 28.06.2005 г. № 37 «Об утверждении статистического инструментария для организации Роснедвижимости статистического наблюдения за земельными ресурсами» [Электронный ресурс] <http://www.bestpravo.ru/rossijskoje/ot-praktika/x1p.htm>.
  25. Приказ Минэкономразвития России «Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» № 222 от 12 августа 2006 г. // Российская газета. – 2006. – 22 сентября.
  26. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» № 412 от 24.11.2008 // Российская газета. – 2008 // Российская газета. – 2008. - 22 ноября.
  27. Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт: Приказ Министерства экономического развития РФ от 19 октября 2009 г. № 416 // Земельные отношения и кадастр недвижимости: нормативная база, правоприменительная практика / сост. Е.В. Прокопенко. – М.: Даурия, 2010.- С. 312-313.
  28. «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»: приказ Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. №144 [Электронный ресурс] // <http://www.garant.ru/product/ipo/prime/doc/12085945/>
  29. Региональный доклад о состоянии и использовании земель Воронежской области за 2012 год. – Государственный фонд данных Управления Росреестра по Воронежской области. [Электронный ресурс] <http://www.to36.rosreestr.ru>.
  30. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. – Т. 1 Теоретические основы государственного земельного кадастра / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2003. – 383 с.
  31. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. – Т. 4 Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006.- 463 с.

32. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.3. Государственные регистрации и учет земель [Текст]: учебник/ А.А.Варламов, С.А.Гальченко. – М.: КолосС, 2006. – С. 339-354.
33. Волков С. Н. Землеустройство. Т.8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991-2005 годы): учебник, С.Н. Волков.. – М.: КолосС, 2007. – 399 с.
34. Государственная регистрация, учет и оценка земель: учебное пособие / А.А. Харитонов [и др.] ; под общ. ред. А.А. Харитонова. – Воронеж : ФГБОУ Воронежский ГАУ, 2013. – 216 с.
35. Дегтярев И.В. Земельный кадастр / И.В. Дегтярев. - М.: Колос, 1979. – 464 с.
36. Земельный кадастр: учебно-практическое пособие / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.Н. Захарова. – М.: ГУЗ, 2001. – 384 с.
37. Кадастровая оценка земель Воронежской области: справочное пособие / под общ. ред. Д.М. Жукова, Г.А. Калабухова. – Воронеж: Управление Роснедвижимости по Воронежской области, 2005. -114 с.
38. Комов Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства/ Н.В. Комов. – М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2001. - 620 с.
39. Земельные отношения землеустройство в России/Н.В. Комов, А.З. Родин, В.В. Алакоз. –М.: Русслит, 1995. - 510 с.
40. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр / Т.П. Магазинщиков. – Львов: Вища школа, 1987. – 424 с.
41. Межевание объектов недвижимости: учеб. пособие / Г.А. Калабухов [и др.] ; под общ. ред. Г.А. Калабухова; Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2013. – 221 с.
42. Сай С.И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города/ С.И. Сай. – М.: Фонды развития отечественного книгоиздания им. И.Д. Сытина, РАГС, 2001. – 192 с.
43. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / под ред. С.Н. Волкова, В.С. Кислова. – М.: Технология ЦД, 2003. – 378 с.
44. Энциклопедия кадастрового инженера: учеб пособие. Вып. 1. / М.И. Петрушина, В.С. Кислов, А.Д. Маляр и др.; под ред. М.И. Петрушиной. – М.: Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

Формы кадастровых документов, выдаваемых органами кадастрового учета, которые характеризуют качественные, количественные и другие показатели объектов недвижимости

# 1. КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

## 1.1. Кадастровый паспорт

### здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (КП.1)

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>
---

" " 20 г. N \***(2)**

Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала* <b>(3)</b> :	
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)* <b>(4)</b> :	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение* <b>(5)</b> :			
2	Основная характеристика* <b>(6)</b> :	(тип)	(значение)	(единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		
3	Назначение:			
4	Этажность* <b>(7)</b> :	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен * <b>(8)</b> :			
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)* <b>(9)</b> :			
7	Кадастровая стоимость (руб.):			
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества* <b>(10)</b> :			
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества* <b>(11)</b> :			
10	Особые отметки* <b>(12)</b> :			
11	Наименование органа кадастрового учета* <b>(13)</b> :			

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**1.2. Кадастровый паспорт  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (КП.2)**

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>

Лист N		ВСЕГО ЛИСТОВ:	
"__" _____ 20__ г. N _____			* <b>(2)</b>

Кадастровый номер:	
--------------------	--

Схема расположения объекта недвижимого имущества

на земельном участке (ах)\***(14)**:

Масштаб 1:	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**1.3. Кадастровый паспорт  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства  
(сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного  
строительства) (КП.3)**

Лист N	всего листов:		
--------	---------------	--	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>	
"	"
20 г. N	
* <b>(2)</b>	

Кадастровый номер:	
--------------------	--

Номер п/п	Обозначение части	Основная характеристика, единица измерения* <b>(15)</b>			Характеристика части* <b>(16)</b>	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости) * <b>(17)</b>
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

\***(1)** В родительном падеже указывается вид объекта недвижимости, на который выдается кадастровый паспорт (здание, сооружение или объект незавершенного строительства).

\***(2)** Указываются дата регистрации кадастрового паспорта и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книге), разделенных знаком "-" (короткое тире). На всех экземплярах одного кадастрового паспорта проставляется один регистрационный номер.

\***(3)** Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается объект недвижимого имущества.

\*(4) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства указываются слова "Сведения об объекте недвижимости носят временный характер"; если объект недвижимости прекратил существование, указываются слова "Объект недвижимости снят с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета.

Также указывается дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества при отсутствии государственной регистрации прав на него.

Для объектов недвижимости, сведения о которых не носят временного характера, в данной графе проставляется знак "-" (прочерк).

\*(5) Указывается официально присвоенный (почтовый) адрес, а при его отсутствии - описание местоположения.

\*(6) Указываются тип основной характеристики объекта недвижимости, его значение и единица измерения:

для здания указывается общая площадь в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра;

для сооружения основная характеристика выбирается органом, изготавливающим кадастровый паспорт, исходя из следующих принципов: для линейных сооружений - протяженность в метрах с точностью до одного метра; для подземных сооружений - глубина (глубина залегания) в метрах с точностью до одной десятой метра; для сооружений, предназначенных для хранения (например, нефтехранилищ, газохранилищ), - объем в кубических метрах с точностью до одного метра; для остальных сооружений - площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра;

для объекта незавершенного строительства, представляющего собой здание, строительство которого не завершено, указывается общая площадь такого объекта;

для объекта незавершенного строительства, представляющего собой сооружение, строительство которого не завершено, основная характеристика выбирается органом, изготавливающим кадастровый паспорт, исходя из следующих принципов: для линейных сооружений - протяженность в метрах с точностью до одного метра; для подземных сооружений - глубина (глубина залегания) в метрах с точностью до одной десятой метра; для сооружений, предназначенных для хранения (например, нефтехранилищ, газохранилищ), - объем в кубических метрах с точностью до одного метра; для остальных сооружений - площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра, при этом указываются проектируемые значения соответствующих характеристик.

\*(7) Указывается общее число этажей здания или сооружения, отдельно в строке "количество подземных этажей" указывается число подземных этажей (этажей при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения) и уровней в подвале.

\*(8) Указывается для здания.

\*(9) Для объекта незавершенного строительства ставится прочерк.

\*(10) Указывается при наличии.

\*(11) Указываются кадастровый номер объекта недвижимости в результате раздела, объединения, выдела доли в натуре или другого соответствующего законодательству Российской Федерации действия.

ской Федерации действия, которым образован данный объект недвижимости. При наличии указываются ранее присвоенный учетный номер и литера объекта недвижимости.

\*(12) Указывается иная информация, необходимая для целей государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества.

\*(13) Указывается наименование органа кадастрового учета, изготовившего кадастровый паспорт.

\*(14) Отображается схема расположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке(ах), на котором(ых) расположен данный объект недвижимости. Ниже схемы расположения объекта недвижимости указывается масштаб.

\*(15) Указываются тип, значение и единица измерения характеристики части объекта недвижимости в соответствии с типом основной характеристики объекта недвижимости, указанной в **графе 2** кадастрового паспорта.

\*(16) Указывается содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов.

\*(17) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав в отношении части объекта недвижимости указывается слово "временные".

Также указывается дата истечения временного характера сведений о части объекта недвижимости.

Для частей объектов недвижимости, сведения о которых не носят временного характера, в данной **графе** проставляется знак "-" (прочерк).

Примечание. Настоящая форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства введена в действие на территории Российской Федерации с 1 июля 2013 года.

Оформление кадастрового паспорта на бумажном носителе может производиться с применением технических средств, а также ручным или комбинированным способом. Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся на русском языке, числа записываются арабскими цифрами. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво, пастой (тушью, чернилами) синего цвета. Опечатки, подчистки не допускаются.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о частях здания, строения, объекта незавершенного строительства **раздел КП.3** кадастрового паспорта не оформляется.

**1.4. Кадастровый паспорт  
помещения (выписка из государственного кадастра недвижимости) (КП.1)**

Лист N _____	всего листов: _____
--------------	---------------------

"___" _____ 20__ г. N _____ <b>*(1)</b>	
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала <b>*(2)</b> :	
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении) <b>*(3)</b> :	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
3	Общая площадь помещения <b>*(4)</b> :	
4	Местоположение <b>*(5)</b> :	
5	Назначение:	(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната <b>*(6)</b> :	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества <b>*(7)</b> :	
10	Особые отметки <b>*(8)</b> :	

11	Наименование органа кадастрового учета <b>*(9)</b> :

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**1.5. Кадастровый паспорт  
помещения (выписка из государственного кадастра недвижимости) (КП.2)**

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

"___" _____ 20__ г. N _____ <b>*(1)</b>
Кадастровый номер:

План расположения помещения на этаже \_\_\_\_\_ **\*(10)**:

--

Масштаб 1:		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3



### 1.6. Кадастровый паспорт

#### помещения (сведения о частях помещения) (выписка из государственного кадастра недвижимости) (КП.3)

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

"___" _____ 20__ г. N _____ <b>*(1)</b>	
Кадастровый номер:	

Номер п/п	Обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Описание местоположения части помещения* <b>(11)</b>	Характеристика части* <b>(12)</b>	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части помещения)* <b>(13)</b>

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

- 
- \*(1) Указываются дата регистрации кадастрового паспорта и регистрационный номер.
- \*(2) Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически расположен объект недвижимости.
- \*(3) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации прав на помещение указываются слова "Сведения о помещении носят временный характер"; если помещение прекратило существование, указываются слова "Помещение снято с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета.
- \*(4) Указывается общая площадь помещения в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра.
- \*(5) Указывается официально присвоенный (почтовый) адрес, а при его отсутствии - описание местоположения.
- \*(6) Заполняется, если кадастровый паспорт выдается на комнату в квартире.
- \*(7) Указывается кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образовано помещение, в результате раздела, объединения, выдела доли в натуре или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия. При наличии указываются ранее присвоенный учетный номер, а также номер помещения на поэтажном плане.
- \*(8) Указывается иная информация, необходимая для целей государственной регистрации прав на помещение.
- \*(9) Указывается наименование органа кадастрового учета, изготовившего кадастровый паспорт.
- \*(10) На плане расположения помещения на этаже отображается план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения. Ниже плана расположения помещения на этаже указывается масштаб.
- \*(11) В случаях, если ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, приводится описание такой части здания в виде связного текста (например, приводятся инвентарные, условные или кадастровые номера помещений).
- \*(12) Указывается содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов.
- \*(13) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) указывается слово "временный".

**Примечание.** Оформление кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости) соответствует кадастровому паспорту здания.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о частях помещения **раздел КП.3** кадастрового паспорта помещения (выписки из государственного кадастра недвижимости) не оформляется.

**1.7. Кадастровый паспорт  
земельного участка (КП.1)**

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_ \*(1)

КП.1

137

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	Номер кадастрового квартала*(2)				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера*(3): _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости*(4): _____		
7*(5)					
8	Местоположение*(6): _____				
9	Категория земель*(7): _____				
10	Разрешенное использование*(8): _____				
11	Площадь*(9): _____				
12	Кадастровая стоимость (руб.)*(10): _____				

13	Сведения о правах*(11): _____		
14	Особые отметки*(12): _____		
15	Сведения о природных объектах*(13):		
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:	16.1	Номера образованных участков*(14): _____
		16.2	Номера участка, преобразованного в результате выдела*(15): _____
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета*(16):
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)*(17):

\_\_\_\_\_

(наименование должности)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

М.П.

### 1.8. Кадастровый паспорт земельного участка (КП.2)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_ **\*(1)**

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка <b>*(18)</b>				
5	Масштаб <b>*(19)</b> _____				

139

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

**1.9. Кадастровый паспорт земельного участка (КП.3)**

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_ \*(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
---	--------------------------	---	--------------	---	------------------------

4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	N п/п	Учетный номер части*(20)	Площадь*(21) (м <sup>2</sup> )	Характеристика части*(22)	Лица, в пользу которых установлены обременения*(23)
	1	2	3	4	5

140

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

### 1.10. Кадастровый паспорт земельного участка (КП.4)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_ \*(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка*(24) <span style="float: right;">Учетный номер части*(25) _____</span>				
5	Масштаб _____				

141

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М. П.

---

\*(1) Указываются дата регистрации кадастрового паспорта земельного участка и регистрационный номер.

\*(2) Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается земельный участок.

\*(3) Указываются ранее присвоенный государственный учетный номер земельного участка либо номера земельных участков, из которых образован данный участок.

\*(4) Указываются: дата принятия решения об учете земельного участка; дата открытия подраздела; дата утверждения документа, подтверждающего право на земельный участок.

\*(5) В случае оформления кадастрового паспорта на ранее учтенный (до 1 марта 2008 г.) земельный участок, представляющий собой единое землепользование, указываются слова "единое землепользование". В случае оформления кадастрового паспорта на многоконтурный земельный участок указываются слова "многоконтурный земельный участок".

\*(6) Указывается адрес земельного участка, а при его отсутствии - описание местоположения.

\*(7) Указывается соответствующая установленная категория земель.

\*(8) Указывается вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями в государственном кадастре недвижимости.

\*(9) Указываются площадь земельного участка и допустимая погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в государственном кадастре недвижимости). Площадь земельного участка указывается в квадратных метрах.

\*(10) Указываются последние по дате внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка.

\*(11) Указываются имеющиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о правах на земельный участок (вид права, правообладатель, доля в праве). Для земельных участков, права на которые возникли до **вступления в силу** Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не были зарегистрированы в порядке, установленном указанным Федеральным законом, дополнительно указываются реквизиты документов, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения. Если в данной **строке** не умещается весь список правообладателей (например, при общей собственности), то последний оформляется на отдельном листе, а в строке указываются вид права и слова "список правообладателей прилагается на листе N \_\_\_\_". Данный лист удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

\*(12) При отсутствии сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, указываются слова "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

При оформлении кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка указывается общее количество контуров границы многоконтурного земельного участка, список учетных номеров контуров границы с указанием площади каждого контура границы, а также, при необходимости, - дополнительные сведения о контурах границы, внесенные в государственный кадастр недвижимости.



Если полный список учетных номеров контуров границы не уместится в указанной строке, допускается оформлять его на отдельном листе. В данном случае в строке "**14**" раздела КП.1 указываются слова "Граница земельного участка состоит из (указывается количество) контуров.

Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе N \_\_\_\_\_. На указанном листе в виде таблицы приводится список учетных номеров контуров границы многоконтурного земельного участка с указанием их площади и графы для примечаний.

В случае наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о границах зон с особыми условиями использования территории также указываются сведения о включении земельного участка в границы зоны с особыми условиями использования территории с указанием индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и тому подобного) такой зоны. Если в границы указанной зоны включается только часть земельного участка, то указывается соответствующая информация, содержащая индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) такой зоны. При этом, если государственный кадастровый учет части земельного участка не осуществлен, дополнительно указывается, что в кадастре отсутствуют сведения о части земельного участка, входящей в зону.

\*(13) Указываются при наличии в государственном кадастре недвижимости сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.

\*(14) Указываются номера всех земельных участков, образованных в результате проведения кадастровых работ (объединения, раздела, выдела, перераспределения).

\*(15) Указывается кадастровый номер земельного участка, характеристики которого изменились в результате выдела земельных участков в счет доли в праве или раздела с сохранением исходного в измененных границах.

\*(16) Указываются кадастровые номера всех земельных участков, которые будут сняты с кадастрового учета после государственной регистрации прав на образованные земельные участки, указанные в строке "**16.1**".

\*(17) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации права на земельный участок указываются слова "Сведения о земельном участке носят временный характер".

Также указывается дата истечения срока действия временного характера сведений о земельном участке.

\*(18) План (чертеж, схема) земельного участка отображается при наличии в государственном кадастре недвижимости координат характерных точек границы земельного участка. Допускается дополнительно отображать границы учтенных частей земельного участка, если они не накладываются друг на друга и не перегружают план. В этом случае **раздел КП.4** не оформляется. Допускается дополнительно отображать сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий. На план (чертеж, схему) границ земельного участка могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельного участка. План (чертеж, схема) границ изготавливается любым доступным способом - рукописным или автоматизированным, в том числе с использованием копировально-множительной техники. Для обеспечения читаемости в случае применения масштабов уменьшения допускается отображать отдельные части границы земельного участка и его частей упрощенно (без отображения отдельных, близко расположенных характерных точек границы). В этом случае на плане на отдельной выноске отображается в более крупном масштабе часть границы земельного участка или его части. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование (составной земельный участок), на плане отображается схема расположения единого землепользования в пределах соответствующего кадастрового квартала.

При оформлении плана (чертежа, схемы) многоконтурного земельного участка в поле изображения строки "4" отображается план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах раздела КП.2 в виде выносок отображаются планы соответствующих контуров границы в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы).

\*(19) Указывается масштаб плана.

\*(20) Указывается учетный номер части земельного участка. В данной **графе** проставляется знак "-" (прочерк), если ограничение (обременение) относится ко всему земельному участку. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указывается кадастровый номер обособленного (условного) участка, входящего в единое землепользование.

\*(21) Указывается площадь части земельного участка. Если обременение установлено на весь земельный участок, указывается слово "весь".

\*(22) Указываются характеристики частей и сведения об обременениях земельного участка, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

\*(23) При наличии соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) обременения (ограничения прав).

\*(24) Отображается план (чертеж, схема) границ части земельного участка. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование (составной земельный участок), отображаются планы границ входящих в него земельных участков.

\*(25) Указывается учетный номер части земельного участка, если границы такой части не отображены в **разделе КП.2**. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются кадастровые номера входящих в него участков.

Кадастровый паспорт земельного участка, предназначенный для предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, необходимых для государственной регистрации прав и ограничений (обременений) прав, включает в себя **разделы КП.1 - КП.4**. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости координат характерных точек границы земельного участка, указанного в **пункте 1 статьи 25.2** Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", **раздел КП.2** не оформляется. **Разделы КП.3 и КП.4** оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости соответствующих сведений.

Сведения в кадастровый паспорт земельного участка заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости, кроме случаев внесения записей в **строку** "Особые отметки". В незаполненных строках и графах проставляется знак "-" (прочерк). Каждый раздел кадастрового паспорта земельного участка удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

## 2. КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА (земельные участки)

### 2.1. Кадастровая выписка о земельном участке (КВ.1)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\*(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	Номер кадастрового квартала*(2) _____				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера*(3): _____				
6*(4)	_____	7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости*(5): _____		
8	Местоположение*(6): _____				
9	Категория земель*(7): _____				
10	Разрешенное использование*(8): _____				
11	Площадь*(9): _____	12	Кадастровая стоимость*(10) (руб.): _____	13	Системы координат*(11)
14	Сведения о правах*(12): _____				
15	Особые отметки*(13): _____				
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)* (14): _____				
17	Дополнительные сведения:	17.1*(15)	_____		
		17.2*(16)	_____		
		17.3*(17)	_____		

145

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

**2.2. Кадастровая выписка о земельном участке (КВ.2)**

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ **\*(1)**

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Все го лис тов: _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка <b>*(18)</b> :				
5	Масштаб <b>*(19)</b> : _____				

146

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)



**2.4.Кадастровая выписка о земельном участке (КВ.4)**

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ **\*(1)**

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист N _____	3	Всего листов : _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка <b>*(24)</b> : _____ Учетный номер части <b>*(25)</b> : _____				
5	Масштаб <b>*(19)</b> : _____				

148

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

**2.5. Кадастровая выписка о земельном участке (КВ.5)**

N \_\_\_\_\_ \*(1)

1	Кадастровый номер: _____				2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	Описание местоположения границ земельного участка:							
	Номер п/п	Номер точки*(26)	Номер точки*(27)	Дирекционный угол*(28)	Горизонтальное положение*(29) (м)	Описание закрепления на местности*(30)	Номера смежных участков*(31)	Особые отметки*(32)
	1	2	3	4	5	6	7	8

149

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

**2.6. Кадастровая выписка о земельном участке (КВ.6)**

N \_\_\_\_\_ \*(1)

1	Кадастровый номер: _____			2	Лист N _____	3	Всего листов: _____
4	Описание поворотных точек границы земельного участка						
	Номер точки	Координаты*(33)		Описание закрепления на местности*(34)	Особые отметки (точность определения)		
		X	Y				
	1	2	3	4	5		

150

\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
 (наименование должности) (подпись)



---

\* (1) Указываются дата регистрации кадастровой выписки о земельном участке, а также регистрационный номер.

\* (2) Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается земельный участок.

\* (3) Указываются ранее присвоенный государственный учетный номер земельного участка либо номера земельных участков, из которых образован данный участок.

\* (4) В случае оформления кадастровой выписки о ранее учтенном (до 1 марта 2008 г.) земельном участке, представляющем собой единое землепользование, указываются слова "единое землепользование". В случае оформления кадастровой выписки на многоконтурный земельный участок указываются слова "многоконтурный земельный участок".

\* (5) Указываются: дата принятия решения об учете земельного участка; дата открытия подразделения; дата утверждения документа, подтверждающего право на земельный участок.

\* (6) Указывается адрес земельного участка, а при его отсутствии - описание местоположения.

\* (7) Указывается соответствующая установленная категория земель.

\* (8) Указывается вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями в государственном кадастре недвижимости.

\* (9) Указываются площадь земельного участка и допустимая погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в государственном кадастре недвижимости). Площадь земельного участка указывается в квадратных метрах.

\* (10) Указываются последние по дате внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка.

\* (11) Указываются сведения о системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости на территории соответствующего кадастрового квартала.

\* (12) Указываются имеющиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о правах на земельный участок (вид права, правообладатель, доля в праве). Для земельных участков, права на которые возникли до **вступления в силу** Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не были зарегистрированы в порядке, установленном указанным Федеральным законом, дополнительно указываются реквизиты документов, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения. При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации права на ранее учтенный (до 1 марта 2008 г.) земельный участок указываются слова "Сведения о регистрации прав отсутствуют".

Также указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником земельного участка или лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости).

\* (13) При отсутствии сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, указываются слова "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

В случае наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о границах зон с особыми условиями использования территории также указываются сведения о включении земельного участка в границы зоны с особыми условиями использования территории с указанием индивидуального обозначения (вида, типа, номера, индекса и тому подобного) такой зоны. Если в границы указанной зоны включается только часть земельного участка, то указывается соответствующая информация, содержащая индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) такой зоны. При этом, если государственный кадастровый учет части земельного участка не осуществлен,

дополнительно указывается, что в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о части земельного участка, входящей в зону.

\*(14) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации права на земельный участок указываются слова "Сведения о земельном участке носят временный характер"; если земельный участок прекратил существование, указываются слова "Земельный участок снят с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета.

\*(15) Указываются при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.

\*(16) Указываются сведения о кадастровом инженерере или лице, считающемся кадастровым инженером: фамилия, имя, отчество, идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер; фамилия, имя, отчество предпринимателя без образования юридического лица или сокращенное наименование юридического лица, считающихся кадастровыми инженерами (указываются сведения, последние по внесению в государственный кадастр недвижимости).

\*(17) Указывается последняя дата проведения кадастровых работ в отношении земельного участка.

\*(18) План (чертеж, схема) земельного участка отображается при наличии в государственном кадастре недвижимости координат характерных точек границы земельного участка. Допускается дополнительно отображать границы учтенных частей земельного участка, если они не накладываются друг на друга и не перегружают план. В этом случае **раздел КВ.4** не оформляется. Допускается дополнительно отображать сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий. На план (чертеж, схему) границ земельного участка могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельного участка. План (чертеж, схема) границ изготавливается любым доступным способом - рукописным или автоматизированным, в том числе с использованием копировально-множительной техники.

Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки и сведения о государственной регистрации прав на образованные земельные участки не поступили в ГКН, на план (чертеж, схему) границ земельного участка наносятся границы образованных из него земельных участков. При оформлении плана (чертежа, схемы) многоконтурного земельного участка в поле изображения строки "4" отображается план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах **раздела КВ.2** в виде выносок отображаются планы соответствующих контуров границы в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы).

\*(19) Указывается масштаб плана.

\*(20) Указывается учетный номер части земельного участка. В данной **строке** проставляется знак "-" (прочерк), если обременение относится ко всему земельному участку. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указывается кадастровый номер обособленного (условного) участка, входящего в единое землепользование.

\*(21) Указывается площадь части земельного участка. Если обременение установлено на весь земельный участок, указывается слово "весь".

\*(22) Указываются характеристики частей и сведения об обременениях земельного участка, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

\*(23) При наличии соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) обременения (ограничения прав).

\*(24) Отображается план (чертеж, схема) границ части земельного участка. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, отображаются планы границ входящих в него земельных участков.

\*(25) Указывается учетный номер части земельного участка, если границы такой части не отображены в **разделе КВ.2**. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются кадастровые номера входящих в него участков.

\*(26) Указывается номер начальной точки части границы земельного участка или границы части земельного участка.

\*(27) Указывается номер конечной точки части границы земельного участка или границы части земельного участка.

\*(28) Дирекционный угол указывается в градусах и минутах с округлением до 0,1 минуты.

\*(29) Горизонтальное проложение указывается с округлением до 0,01 м.

\*(30) Указывается описание объекта местности, которым положение части границы земельного участка закреплено на местности. Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки, в том числе в результате выдела в счет доли в праве, и сведения о государственной регистрации прав на образованные земельные участки не поступили, в **разделе КВ.5** дополнительно указываются сведения о частях границ образованных земельных участков.

\*(31) Указываются номера смежных земельных участков. Если смежный земельный участок расположен в другом кадастровом квартале или представляет собой единое землепользование, указывается полный кадастровый номер такого земельного участка.

\*(32) Указываются адреса правообладателей смежных земельных участков в порядке указания их в строке "7". При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений об адресе правообладателя смежного земельного участка указываются слова "Адрес отсутствует". Если для одной точки смежными являются два и более земельных участка и сведения об адресе правообладателей таких земельных участков не умещаются в реквизите, то эти сведения оформляются на отдельном листе, а в реквизите указываются слова "Адреса правообладателей прилагаются на листе N \_\_\_\_". Данный лист подписывается уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

\*(33) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м. Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки и сведения о государственной регистрации прав на образованные земельные участки не поступили, в **разделе КВ.6** дополнительно указываются координаты точек границ образованных земельных участков.

\*(34) Указывается описание межевого знака в случае закрепления характерной точки границы долговременным межевым знаком и наличия соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости.

\*(35) Указывается точность определения положения характерной точки (межевого знака) границы земельного участка (средняя квадратическая ошибка).

Кадастровая выписка о земельном участке включает в себя **разделы КВ.1 - КВ.6. Разделы КВ.2 - КВ.6** оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости соответствующих сведений. Для предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, необходимых для проведения кадастровых работ, в том числе сведений об адресах правообладателей смежных земельных участков, в кадастровую выписку о земельном участке включаются все разделы, предназначенные для отображения имеющихся в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке.

Независимо от объема сведений, запрошенных заявителем, кадастровая выписка о многоконтурном земельном участке обязательно содержит **разделы КВ.1 и КВ.2**.

# 1. КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

## 3.1. Кадастровый план территории (КПТ.1)

..... N .....\*(1)

1	Номер кадастрового квартала:							
2	Площадь кадастрового квартала:							
3	Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале:							
Номер п/п*(2)	Кадастровый номер земельного участка*(3)	Местоположение (адрес)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м*(4)	Кадастровая стоимость (руб.)*(5)	Вид вещного права*(6)	Обременения*(7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	Особые отметки:							

154

.....  
(наименование должности)

.....  
М.П.

.....  
(подпись)

.....  
(инициалы, фамилия)

### 3.2. Кадастровый план территории (КПТ.2)

..... N .....\*(1)

Номер кадастрового квартала:	
1	План (чертеж, схема) земельных участков, расположенных в кадастровом квартале*(8):
2	Масштаб:

155

.....  
.....  
.....  
(наименование должности)

М.П.

.....  
(подпись)

.....  
(инициалы, фамилия)

### 3.3. Кадастровый план территории (КПТ.3)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\*(1)

Номер кадастрового квартала:	
1	План (чертеж, схема) границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале*(9):
2	Масштаб:

156

\_\_\_\_\_

(наименование должности)

\_\_\_\_\_

М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

### 3.4. Кадастровый план территории (КПТ.4)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\*(1)

Номер кадастрового квартала:	
1	План (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале*(10):
2	Масштаб:

157

\_\_\_\_\_  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

### 3.5. Кадастровый план территории (КПТ.5)

..... N.....\*(1)

158

Номер кадастрового квартала:	
1	План (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале*(11):
2	Масштаб:

.....  
(наименование должности)

.....  
М.П.

.....  
(подпись)

.....  
(инициалы, фамилия)



### 3.6. Кадастровый план территории (КПТ.6)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ \*(1)

Номер кадастрового квартала:					
Кадастровый номер земельного участка	Номера точек	Координаты*(12)		Описание закрепления на местности*(13)	Особые отметки (точность определения)* (14)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
:1	1				
:1	2				
:1	3				
:2	1				
:2	2				
:2	3				

159

\_\_\_\_\_

(наименование должности)

М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

### 3.7. Кадастровый план территории (КПТ.7)

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\*(1)

Номер кадастрового квартала:	
------------------------------	--

Сведения об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления:

I. Общая информация об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления

Номер п/п	Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления	Реквизиты решений	Сфера ограничений
1	2	3	4

160

II. Описание местоположения границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления

Номер п/п	Номера точек	Координаты*(12)		Метод определения координат*(13)	Особые отметки (точность определения)*(14)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
:1	1				
:1	2				
:2	2				
:2	3				

\_\_\_\_\_ (наименование должности)

\_\_\_\_\_ М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)



---

\*(1) Указываются дата регистрации кадастрового плана территории и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книге), разделенных знаком "-" (короткое тире).

\*(2) Указывается порядковый номер записи в данном **разделе** кадастрового плана территории о земельном участке, расположенном в кадастровом квартале или на территории в пределах кадастрового квартала, указанной в запросе.

\*(3) Указываются кадастровые номера земельных участков, расположенных в кадастровом квартале; если земельный участок, включенный в **таблицу**, входит в состав ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, то, помимо его кадастрового номера, в скобках указывается кадастровый номер единого землепользования.

В отношении многоконтурного земельного участка после его кадастрового номера указывается количество контуров его границы.

\*(4) Указывается площадь земельного участка в кв. м; при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений указывается допустимая погрешность ее определения.

\*(5) Указываются последние по дате внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка в руб.

\*(6) Указываются сведения о правах на учтенные земельные участки, за исключением сведений о правообладателях земельных участков, в том числе их адресах; в отношении земельных участков, сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер, указываются слова "Сведения о земельных участках носят временный характер".

\*(7) Указываются характеристики частей земельного участка и сведения об обременениях (ограничениях прав), учтенные в государственном кадастре недвижимости, за исключением сведений о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены обременения (ограничения прав).

\*(8) Отображаются план (чертеж, схема) земельных участков на основании сведений о координатах границ земельных участков, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, а также границы единиц кадастрового деления. Земельные участки на плане идентифицируются номером земельного участка в кадастровом квартале, либо кадастровым номером земельного участка, либо порядковым номером в соответствии с записью о соответствующем земельном участке в **строке 3** КПТ.1 "Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале".

При необходимости и наличии соответствующих сведений на план (чертеж, схему) могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельных участков и единиц кадастрового деления (только при подготовке на бумажном носителе).

\*(9) Отображается план (чертеж, схема) границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

\*(10) Отображается план (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

\*(11) Отображается план (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

\*(12) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м.

\*(13) Указывается описание межевого знака в случае закрепления характерной точки границы долговременным межевым знаком и наличия соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости.

\*(14) Указывается точность определения положения характерной точки (межевого знака) границы (средняя квадратическая погрешность).

\*(15) Указываются сведения о классе пункта опорной межевой сети (заполняется при наличии таких сведений в государственном кадастре, а в противном случае проставляется знак "-" (прочерк)).

\*(16) Указываются сведения о плоских прямоугольных координатах (X, Y) пункта опорной межевой сети, выраженных в метрах с двумя знаками после запятой.

Кадастровый план территории предоставляется по запросу заявителя в составе **КПТ.1 - КПТ.5** (в зависимости от наличия соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости, в кадастровый план территории могут включаться не все разделы).

**4. КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
(Объекты капитального строительства)

**4.1. Кадастровая выписка  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства  
(КВ.1)**

Лист N		всего листов:	
(вид объекта недвижимого имущества)*(1)			
" ___ " _____ 20__ г. N _____ *(2)			
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала*(3):			
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)*(4):			
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Местоположение*(5):		
2	Основная характеристика*(6):	(тип)	(значение)
		(единица измерения)	
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		
3	Назначение:		
4	Этажность*(7):	количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен *(8):		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)*(9):		
7	Кадастровая стоимость (руб.):		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества*(10):		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества*(11):		
10	Особые отметки*(12):		
11	Наименование органа кадастрового учета*(13):		
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

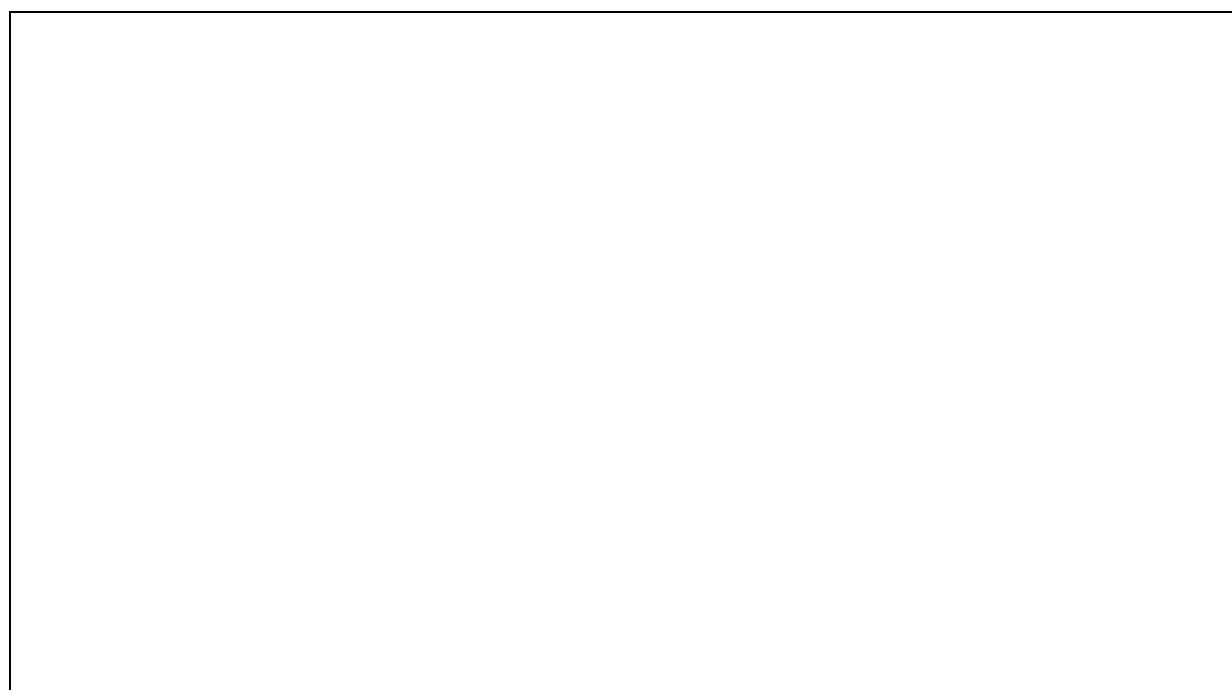
**4.2. Кадастровая выписка  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства (КВ.2)**

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества) <b>*(1)</b>
---

"__" _____ 20__ г. N _____ <b>*(2)</b>	
Кадастровый номер:	

Схема расположения объекта недвижимого имущества  
на земельном участке (ах)**\*(14)**:



Масштаб 1:	
------------	--

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

### 4.3. Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства (КВ.3)

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>

" ____ " _____ 20__ г. N _____ * <b>(2)</b>
Кадастровый номер:

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты* <b>(15)</b>		R* <b>(16)</b>	Особые отметки (точность определения)* <b>(17)</b>
	X	Y		
1	2	3	4	5

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



**4.4. Кадастровая выписка  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства  
(сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного  
строительства) (КВ.4)**

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>
---

" __ " _____ 20__ г. N _____ * <b>(2)</b>
Кадастровый номер:

**Сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

**1. Сведения о местоположении части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке**

Обозначение части:				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)* <b>(18)</b>	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5

**2. Иное описание местоположения части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

--

**3. Общие сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

N п/п	Обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup> * <b>(19)</b>	Характеристика части* <b>(20)</b>	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)* <b>(21)</b>
1	2	3	4	5

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

**4.5. Кадастровая выписка  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства (КВ.5)**

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>
---

" __ " _____ 20__ г. N _____ * <b>(2)</b>
---

Кадастровый номер:	
--------------------	--

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении, объекте незавершенного строительства			
N п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

## 4.6. Кадастровая выписка

### о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства (КВ.6)

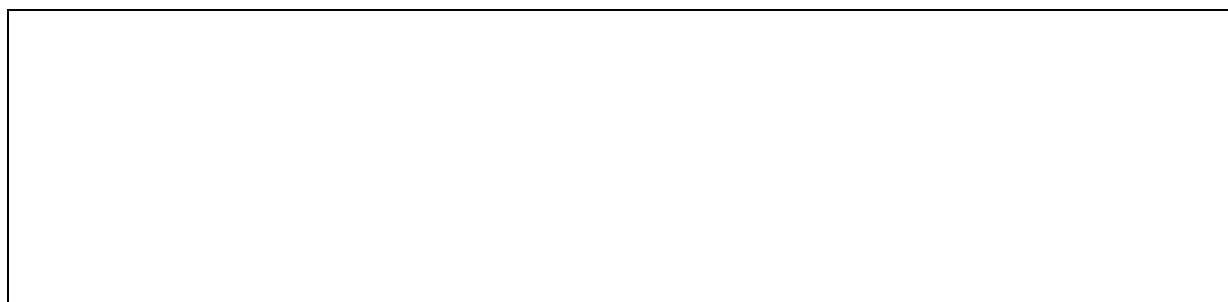
Лист N		ВСЕГО ЛИСТОВ:	
--------	--	---------------	--

(вид объекта недвижимого имущества)* <b>(1)</b>
---

"__" _____ 20__ г. N _____ * <b>(2)</b>	
Кадастровый номер:	

План расположения помещения с кадастровым номером

\_\_\_\_\_ на плане этажа \_\_\_\_\_



Масштаб 1:	
------------	--

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

\***(1)** В родительном падеже указывается вид объекта недвижимости, на который выдается кадастровая выписка (здание, сооружение или объект незавершенного строительства).

\***(2)** Указываются дата регистрации кадастровой выписки и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книге), разделенных знаком "-"

\***(3)** Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается объект недвижимости.

\***(4)** При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства указываются слова "Сведения об объекте недвижимости носят временный характер"; если объект недвижимости прекратил существование, указываются слова "Объект недвижимости снят с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета.

Также указывается дата истечения срока действия временного характера сведений об объекте недвижимости при отсутствии государственной регистрации права на него.

\*(5) Указывается официально присвоенный (почтовый) адрес, а при его отсутствии - описание местоположения.

\*(6) Указываются тип основной характеристики объекта недвижимости, его значение и единица измерения:

для здания указывается общая площадь в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра;

для сооружения основная характеристика выбирается органом (организацией), изготавливающим и выдающим кадастровую выписку, исходя из следующих принципов: для линейных сооружений - протяженность в метрах с точностью до одного метра; для подземных сооружений - глубина (глубина залегания) в метрах с точностью до одной десятой метра; для сооружений, предназначенных для хранения (например, нефтехранилищ, газохранилищ), - объем в кубических метрах с точностью до одного метра; для остальных сооружений - площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра;

для объекта незавершенного строительства, представляющего собой здание, строительство которого не завершено, указывается общая площадь такого объекта;

для объекта незавершенного строительства, представляющего собой сооружение, строительство которого не завершено, основная характеристика выбирается органом (организацией), изготавливающим и выдающим кадастровый паспорт, исходя из следующих принципов: для линейных сооружений - протяженность в метрах с точностью до одного метра; для подземных сооружений - глубина (глубина залегания) в метрах с точностью до одной десятой метра; для сооружений, предназначенных для хранения (например, нефтехранилищ, газохранилищ), - объем в кубических метрах с точностью до одного метра; для остальных сооружений - площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра, при этом указываются проектируемые значения соответствующих характеристик.

\*(7) Указывается общее число этажей здания или сооружения, отдельно в **строке** "количество подземных этажей" указывается число подземных этажей (этажей при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения) и уровней в подвале.

\*(8) Указывается для здания.

\*(9) Для объекта незавершенного строительства проставляется знак "-" (прочерк).

\*(10) Указывается при наличии.

\*(11) Указываются кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела, объединения, выдела доли в натуре или другого соответствующего законодательству Российской Федерации действия, с которым образован данный объект недвижимости, ранее присвоенный учетный номер и литера объекта недвижимости (при наличии).

\*(12) Указывается иная информация об объекте недвижимого имущества, в том числе сведения о кадастровом инженере: фамилия, имя, отчество (последнее при наличии), идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер; фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) предпринимателя без образования юридического лица или сокращенное наименование юридического лица, считающихся кадастровыми инженерами.

\*(13) Указывается наименование органа кадастрового учета, изготовившего кадастровую выписку.

\*(14) Отображается схема расположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке(ах), на котором(ых) расположен данный объект недвижимости. Ниже схемы расположения объекта недвижимости указывается масштаб.

\*(15) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м. В случае, если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, указывается координата центра такой окружности.

\*(16) Если контур сооружения представляет собой окружность, в соответствующих **графах** таблицы указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 метра.

\*(17) Указывается точность определения характерной точки (межевого знака) границы контура здания, строения, объекта незавершенного строительства (средняя квадратическая погрешность).

\*(18) Указывается точность определения характерной точки (межевого знака) части границы контура здания, строения, объекта незавершенного строительства (средняя квадратическая погрешность).

\*(19) Для объекта незавершенного строительства, представляющего собой здание, строительство которого не завершено, указывается общая площадь такого объекта.

\*(20) Указывается содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, вступивших в законную силу судебных актов.

\*(21) При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав в отношении части объекта недвижимости указывается слово "Временные".

Также указывается дата истечения срока действия временного характера сведений о части объекта недвижимости, если временный статус не истек.

При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о частях здания, строения, объекта незавершенного строительства **раздел КВ.4** кадастровой выписки не оформляется.

**Раздел КВ.6** оформляется в отношении каждого помещения, расположенного в объекте недвижимости.

Учебное издание

**Калабухов** Геннадий Алексеевич,  
**Баринов** Валерий Николаевич,  
**Трухина** Наталья Игоревна,  
**Харитонов** Александр Александрович

## **ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие  
для студентов и магистрантов высших учебных заведений,  
обучающихся по направлению подготовки  
120700 "Землеустройство и кадастры"

Редакторы: Аграновская Н.Н., Акритова Е.В.

Подп. в печать 26.11.2014. Формат 60\*84 1/8. Уч.-изд. л. 20,4. Усл.-печ. л. 21,5.  
Бумага писчая. Тираж 120 экз. Заказ № 507.

---

Отпечатано: отдел оперативной полиграфии издательства учебной литературы  
и учебных пособий Воронежского ГАСУ  
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84