МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (ПРОДВИНУТЫЙ УРОВЕНЬ)

МЕТОДИЧЕСКИЕУКАЗАНИЯ

**Для выполнения практических работ по дисциплине
«Государственный кадастровый учет и регистрация прав на
недвижимое имущество (продвинутый уровень)»
для студентов направления 21.04.03
«Геодезия и дистанционное зондирование»
(программа: Геоинформационное обеспечение устойчивого развития
территорий)
всех форм обучения**

Воронеж 2025

УДК
ББК

Составители: С.А. Ли

Методические указания для выполнения практических работ по дисциплине «Государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество (продвинутый уровень)» для студентов направления 21.04.03 «Геодезия и дистанционное зондирование». /ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост. С.А. Ли. Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2025. 44 с.

Содержат задания и методику выполнения практических работ, в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество (продвинутый уровень)» для студентов направления 21.04.03 «Геодезия и дистанционное зондирование».

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_ГКУиРПнНИ(ПУ)_2025_ПЗ.pdf.

Табл. 3. Библиогр.: 15 назв.

УДК
ББК

Рецензент–Ю.С. Нетребина, к.г.н., доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

Издается по решению учебно-методического совета
Воронежского государственного технического университета

Оглавление

Введение 4

Практическое занятие №1 «Землеустройство: актуальные задачи, принципы и роль землеустройства в обеспечении 5

Практическое занятие №2 «Проблемы рационального использования земельных ресурсов на территории РФ» 11

Практическое занятие №3 «Особенности проведения землеустройства и кадастра за рубежом» 14

Практическое занятие № 4 «Состояние и проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения» 19

Практическое занятие №5 «Эволюция развития законодательства о землеустройстве» 22

Практическое занятие №6 «Правовое обеспечение кадастрового учета, регистрации, оценки земельных участков и объектов капитального строительства» 26

Практическое занятие №7 «Состояние и перспективы развития земельно-имущественных отношений» 30

Практическое занятие №8 «Источники системы информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ» 35

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 42

Библиографический список 42

Введение

Землеустройство и кадастры становятся инструментом государства длядостижения эффективного и рационального использования земельногофонда, особенно земель сельскохозяйственного назначения, а также учетаземель и иных объектов недвижимости, развития рынка недвижимости, справедливого налогообложения и поступления доходов в бюджет от использования недвижимости, обеспечения гарантии прав на объекты недвижимости.

За годы земельной реформы в Российской Федерации произошли коренные изменения земельных отношений, что существенным образом повлияло на состояние и использование земель. Ликвидирована монополиягосударственной собственности на землю, возникло многоукладное землевладение и землепользование, осуществлено перераспределение земель, появился земельный рынок, введена плата за землю и т.д.

Несмотря на достигнутые результаты, земельная реформа еще не завершена, а земельно-имущественные отношения нуждаются в устранениинедостатков, которые связаны с развитием рынка недвижимости и его инфраструктуры: обеспечение широкого доступа населения к земельным ресурсам и передача земли эффективно работающим собственникам, несогласованность большого количества нормативно-правовых актов, определение кадастровой оценки земель, отсутствие землеустроительного обеспечения использования земель и т.п.

Поэтому проблемы создания и развития системы современного землеустройства и кадастра по важности должны стоять на первом месте в политической и социально-экономической жизни страны.

В данныхметодических указаниях по темам занятий рассматриваются конкретныевопросы состояния и проблемы в сфере производства землеустроительныхи кадастровых работ. В процессе обучения у магистранта вырабатываетсяпредставление и убеждение, по каким направлениям необходимо осуществлять дальнейшее развитие землеустройства и кадастров на современномэтапе.

Практическое занятие №1 «Землеустройство: актуальные задачи, принципы и роль землеустройства в обеспечении социально-экономического развития территорий»

Требования по охране земель:

1)применение землеустроительных методов, обеспечивающих сохранение экосистем;

2)обеспечение способности земли быть средством производства в сельскохозяйственном и лесном хозяйствах, а также основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности;

3)предотвращение деградаций земель, загрязнения и захламления земель, нарушения земель;

4)обеспечение улучшения и восстановления земель, которые подвергались загрязнению и вредному воздействию;

5)рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при различных видах деятельности.

В Российской Федерации существуют следующие формы собственности: государственная, муниципальная, частная.

Право государственной собственности существует в виде:

1) федеральной собственности;

2) собственности субъектов РФ (т.н. субъектной или региональной).

Объект права государственной собственности на землю – земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований.

Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим, юридическим лицам или их объединениям (ст. 35 Конституции РФ), которые выступают субъектами права частной собственности на землю. Соответственно по субъектам право частной собственности делится на 2 вида:

1) право частной собственности граждан (физических лиц);

2) право частной собственности юридических лиц (включая и объединения граждан, при этом характер объединений в законе не оговаривается).

В состав частной собственности включают:

а) собственность граждан (физических лиц), включая имущество личных подсобных хозяйств, транспортные средства и недвижимое имущество;

б) собственность объединений граждан (полные товарищества);

в) собственность групп физических лиц – товариществ с ограниченной ответственностью, акционерных обществ (закрытых и открытых, собственность кооперативов);

г) собственность предпринимательских объединений (хозяйственных обществ и товариществ, концернов, холдингов, ассоциаций, союзов и пр.);

д) смешанную собственность граждан и юридических лиц.

Городские земли обладают правовым режимом, отличным от режима прочих категорий земель. В состав городских земель входят:

1. Земли городской, поселковой и сельской застроек.
2. Земли общего пользования.
3. Земли сельскохозяйственного использования и другие угодья.
4. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.
5. Земли, занятые городскими лесами.
6. Земли, занятые водными объектами.
7. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

Категории пригодности земель выделяют по основным стадиям их образования и развития в соответствии с относительным возрастом земель и основным сельскохозяйственным назначением. Действующая классификация земельного фонда предусматривает выделение следующих категорий пригодности:

I – земли, пригодные под пашню;

II – земли, пригодные преимущественно под сенокосы;

III – земли пастбищные, после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья;

IV – земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиораций;

V – земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья;

VI – земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья;

VII – нарушенные земли.

Основанием для выделения категорий пригодности является качественное состояние земель и возможность их использования под основные сельскохозяйственные угодья.

Содержание и порядок проведения землеустройства определены в Земельном, Лесном и Градостроительном кодексах РФ, Федеральном законе «О землеустройстве», некоторых постановлениях Правительства РФ, нормативных актах субъектов РФ и ведомственных нормативных актах.

Перед землеустройством в настоящее время стоят определенные задачи, основными из которых являются:

1) реализация земельной политики государства путем экономически и экологически обоснованного перераспределения земель по формам собственности и субъектам права на землю;

2) создание специальных фондов земель, формирование рациональной системы землепользования, обеспечение социальной справедливости земельных преобразований и гарантий конституционных прав на землю;

3) осуществление мероприятий по перспективному распределению земель, по организации рационального использования всех категорий земель независимо от форм собственности на всех уровнях (федеральном, региональном, муниципальном, частном), по обеспечению организационных и территориальных условий для эффективного хозяйствования в сельскохозяйственной и несельскохозяйственной сферах;

4) проектирование и закрепление границ муниципальных и других административно-территориальных образований, территорий с особым правовым режимом использования земель, закрепление на местности черты городов и других поселений;

5) образование новых и упорядочение существующих земельных участков, оформление планов их границ и закрепление границ земельных участков на местности;

6) подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами, а также для осуществления оборота земель и государственной регистрации прав на землю;

7) получение информации о количественном и качественном состоянии, использовании земель и оценке их качества, необходимой для разработки землеустроительной документации, ведения государственного земельного и иных кадастров, мониторинга земель, государственного контроля за использованием и охраной земель и осуществления иных функций государственного управления земельными ресурсами (плата за использование земель, возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при предоставлении и изъятии (выкупе) земель, выполнение мероприятий по экономическому стимулированию рационального использования земель и др.);

8) разработка мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защите земель от эрозии, опустынивания, подтопления и предотвращению других негативных явлений в состоянии земель;

9) проведение внутрихозяйственной организации территории землепользовании с созданием пространственных условий, обеспечивающих рациональное функционирование объекта землеустройства.

К числу основных принципов, которые должны соблюдаться при проведении землеустройства, относятся следующие:

1) обеспечение законных интересов субъектов права на землю и граждан, проживающих на территории, на которой проводится землеустройство;

2) приоритет экологических требований над экономической целесообразностью использования земель, что вызывает необходимость обоснования уровня интенсивности использования земель, защиты ценных угодий от изъятия их для несельскохозяйственных нужд, рекультивации нарушенных земель, консервации земель, загрязненных промышленными отходами, химическими и радиоактивными веществами и др.;

3) создание равных организационных и территориальных условий для различных форм хозяйствования и развития всех отраслей экономики, что требует обеспечения пропорциональности и сбалансированности между выделяемой землей (ее количественными и качественными характеристиками) и фондовооруженностью, трудообеспеченностью, технической оснащенностью и другими параметрами предприятий, а также создание условий для нормального функционирования объекта;

4) учет перспектив и комплексного развития территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований;

5) учет экологической устойчивости и пригодности сельскохозяйственных и иных земель для предусмотренного их целевого назначения при обоснованном уровне интенсивности использования земель;

6) сохранение и рациональное использование земельных ресурсов и природных ландшафтов;

7) обеспечение компактного размещения земельных участков при их предоставлении и формировании землепользований, оптимальности их по площади и конфигурации, удобного доступа к ним;

8) обеспечение стабильности землепользования и недопущение чрезмерного дробления земельных участков, если их использование в соответствии с целевым назначением будет затруднено или невозможно;

9) обеспечение оптимального состава, соотношения и размещения угодий, уровня интенсивности использования земель;

10) обеспечение сохранения устойчивых и агроэкологически правильно расположенных элементов организации территории (дорог, лесополос, мелиоративной сети и т. д.);

11) в основу проектов землеустройства должна быть положена агроэкологическая оценка территории и эколого-технологический принцип зонирования территорий;

12) загрязненные, зараженные и деградированные земельные участки должны быть изъяты из сельскохозяйственного использования, законсервированы и не включаться в перераспределение;

13) экологические требования определяются, исходя из учета действующих экологических факторов, и обеспечиваются на основе соответствующих стандартов, норм и нормативов.

Землеустроительные работы в городах и других поселениях включают:

- Правовое зонирование городских земель.
- Проведение инвентаризации земель.

• Выявление территориальных резервов и создание резервных земельных фондов.

• Разработку проектов межевания земель.

• Установление и закрепление в натуре (на местности) черты поселений.

• Формирование земельных участков как объектов недвижимости при предоставлении (продаже), изъятии (выкупе), совершении сделок.

• Установление ограничений и обременений (сервитутов) в использовании земель.

• Составление специальных тематических карт состояния и использования городских земель.

Осуществление землеустроительных работ позволит:

– завершить разграничение и формирование объектов недвижимости с постановкой их на кадастровый учет, установлением их местоположения, границ, площадей и принадлежности, что даст возможность укрепить, гарантировать и реализовать права собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей;

– повысить эффективность использования и обеспечить охрану земли и иной недвижимости на основе инвестиционных землеустроительных проектов и за счет этого дать импульс развитию экономики государства, отдельных регионов, территорий муниципальных и других административно-территориальных образований, стимулировать инвестиционную деятельность на рынке недвижимости;

– осуществлять эффективное управление земельными ресурсами на основе планирования и организации рационального использования земель и их охраны, обоснованного размещения объектов капитального строительства, производственной и социальной инфраструктуры;

– систематически проводить изучение и инвентаризацию земель, что обеспечит актуализацию данных государственной кадастровой оценки земель, государственного мониторинга земель, совершенствовать формы и методы государственного земельного контроля;

– установить на местности границы муниципальных и других административно-территориальных образований, территорий с особым правовым, природоохранным и иными режимами использования земель, что позволит ввести систему местного самоуправления и дифференцировать правовой режим землепользования;

– закончить земельную реформу на землях сельскохозяйственного назначения: ликвидировать обезличку в использовании земельных долей, несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель; надлежащим образом оформить земельные участки сельскохозяйственных организаций;

– осуществлять предоставление и изъятие земельных участков, перевод земель из одной категории в другую, а также их использование на основе документов территориального планирования с учетом намечаемого

зонирования территории, установленных регламентов и видов разрешенного использования, что обеспечит социальную справедливость при перераспределении земель, соблюдение государственных, общественных (коллективных) и личных интересов в области землепользования;

– сформировать цивилизованный земельный рынок, создать условия для развития ипотеки и оборота земельных участков;

– выявить новые земли для сельскохозяйственного и иного народнохозяйственного освоения.

Контрольные вопросы

1. Формы собственности на землю.
2. Принципы земельного законодательства.
3. Состав городских земель.
4. Основания для выделения категорий пригодности земель.
5. Какие социальные условия учитываются при проведении землеустройства?
6. Задачи современного землеустройства.
7. Цель землеустройства.
8. Функции землеустройства.
9. Основные принципы территориального землеустройства.
10. Назовите основные землеустроительные работы в городах и поселениях.
11. Влияние землеустройства на социально-экономическое развитие территорий.

Вопросы для обсуждения

1. Что означает право государственной собственности?
2. Определение субъектов земельных правоотношений согласно Земельному кодексу РФ.
3. Землеустройство: содержание и порядок проведения, измерительнотехнические средства, документация.
4. На ваш взгляд, какие на современном этапе принципы должны соблюдаться в первую очередь при проведении землеустройства?
5. Проблемы проведения землеустройства на урбанизированных территориях.
6. Негативные последствия, вызванные отсутствием землеустроительной документации и финансирования землеустройства.
7. Закончено ли проведение земельной реформы на землях сельскохозяйственного назначения?
8. Проблемы сбора, хранения и использования пространственных данных о земельных участках и иных объектах недвижимости.

Практические задания

1. Привести данные государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами а именно: площадь (%) земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также государственной и муниципальной собственности; площадь земельных долей в земельном фонде страны.

2. Сформулировать требования по охране земель.

3. Обозначить задачи, стоящие перед землеустройством на современном этапе.

Темы для докладов

1. Закономерности форм хозяйствования и их влияние на эффективность использования земель.

2. Землеустройство и его роль в решении задач социально-экономического развития территорий.

Практическое занятие №2«Проблемы рационального использования земельных ресурсов на территории РФ»

Под рациональным использованием земель подразумевается обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального эффекта в осуществлении целей землепользования с учетом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами. То есть это такое использование земли, которое не причиняет ей вреда как природному объекту, ведется в соответствии с целевым назначением и с оптимальной организацией территории.

Требования по охране земель:

1) применение землеустроительных методов, обеспечивающих сохранение экосистем;

2) обеспечение способности земли быть средством производства в сельскохозяйственном и лесном хозяйствах, а также основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности;

3) предотвращение деградаций земель, загрязнения и захламления земель, нарушения земель;

4) обеспечение улучшения и восстановления земель, которые подверглись загрязнению и вредному воздействию;

5) рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при различных видах деятельности.

Меры охраны земель должны включать:

- определение необходимых прав и обязанностей собственников, владельцев, пользователей и арендаторов по охране и рациональному использованию земель;

- установление полномочий государственных и муниципальных органов по обеспечению охраны земель;
- установление необходимых правовых режимов для различных категорий земель, введение запретов и дозволений;
- поощрение благоприятной с точки зрения охраны земель деятельности;
- установление мер юридической ответственности за земельные правонарушения, а также порядка изъятия земель за их ненадлежащее использование.

В целях повышения плодородия почв сельскохозяйственного назначения собственники, владельцы, пользователи и арендаторы обязаны осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также способами, исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие на окружающую природную среду, соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозийных мероприятий.

Перед сельскохозяйственными товаропроизводителями остро стоит проблема проведения кадастровых и землеустроительных работ, кадастрового учёта используемых ими в сельскохозяйственном производстве земельных участков, что обеспечило бы производителям надежную защиту и являлось важнейшим источником достоверной информации для участников рынка. В настоящее время их проведение приходится восполнять за счёт собственных средств хозяйств, что не всегда возможно в связи с дефицитом финансовых ресурсов у сельскохозяйственных товаропроизводителей. В результате этого, по оценкам Государственного университета по землеустройству, в настоящее время 80 % организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, до сих пор не смогли оформить своё право на земельные участки.

Приоритетной остаётся задача сохранения продуктивных сельскохозяйственных земель, вовлечения новых земельных участков в сельскохозяйственный оборот, оптимизации площадей пашни и посевных площадей не только по количественным, но и по качественным характеристикам земель. Её решение связано с совершенствованием технологий поддержания и повышения биологической продуктивности сельскохозяйственных земель, развитием технологий рационального землеустройства, комплексного проектирования сельских территорий, землепользования и охраны земель, созданием эффективных организационно-правовых механизмов управления сельскохозяйственными землями, а также развитием системы государственного мониторинга сельскохозяйственных земель и формирования государственных информационных ресурсов в сфере АПК.

Необходимо отметить следующие значимые тенденции для повышения эффективности сельского хозяйства:

– увеличение инвестиций на повышение плодородия почв и развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения; стимулирование улучшения использования земельных угодий;

– преодоление стагнации в подотрасли скотоводства, создание условий для наращивания производства и импортозамещения мяса крупного рогатого скота и молочных продуктов;

– ускорение обновления технической базы агропромышленного производства на базе восстановления и развития российского сельскохозяйственного машиностроения, введение новых технологий возделывания земель;

– важнейшую роль в борьбе с эрозией почв играют почвозащитные севообороты, организационно-хозяйственные, агротехнические и лесомелиоративные мероприятия, строительство гидротехнических сооружений;

– экологизация и биологизация агропромышленного производства на основе применения новых технологий в растениеводстве, животноводстве и пищевой промышленности в целях сохранения природного потенциала и повышения безопасности пищевых продуктов;

– повышение роли сельскохозяйственных товаров местных производителей.

В растениеводстве необходимо освоить интенсивные технологии, базирующиеся на новом поколении тракторов и сельскохозяйственных машин, увеличить объемы внесения минеральных удобрений, осуществить переход на посев семян перспективных высокоурожайных сортов и гибридов.

В животноводстве решение задач и ускоренного наращивания производства мяса и молока позволит повысить уровень потребления населением этих продуктов при одновременном их импортозамещении. Это связано с оптимистическими тенденциями развития свиноводства и птицеводства.

Контрольные вопросы

1. Назовите требования по обеспечению рационального использования и охраны земель.
2. Как вы понимаете проблему «расползания» городов?
3. Что значит природно-ресурсный потенциал региона и какие существуют проблемы в подходах к экономической оценке этого потенциала?
4. Назовите виды нарушений земельного законодательства при использовании земель.
5. Основные показатели ухудшения качественного состояния земель.
6. Проблемы развития многообразия форм собственности на землю.

Вопросы для обсуждения

1.Что подразумевается под проблемами регламентного использования земли и их экономической оценки?

2. Проблемы использования каждой категории земляного фонда.

3. Проблемы, связанные с массовым нарушением законодательства при использовании земель, входящих в собственность субъектов РФ, органов местного самоуправления.

4. Основные причины негативного состояния земель.

5. Проблемы реализации «комплексной программы повышения плодородия почв в России».

6. Реформирование системы налогообложения (земельного сельскохозяйственного налога).

7. Меры по обеспечению охраны земель собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами на современном этапе развития России.

8. Основные тенденции повышения эффективности сельского хозяйства.

Практические задания

1. Обозначить требования и меры по обеспечению рационального использования и охраны земель на современном этапе.

2. Характеристика проблем, связанных с нарушением законодательства при использовании земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений.

3. Основные направления повышения эффективности и рационального использования земельных ресурсов.

Темы для докладов

1)Земельное законодательство о рациональном использовании земельных ресурсов на территории РФ.

2)Развитие современных форм хозяйствования. 3)Состояние использования земельного фонда по основным категориям земель.

Практическое занятие №3«Особенности проведения землеустройства и кадастра за рубежом»

Во многих странах землеустроительные работы включают в себя следующие действия:

1. Планирование использования земель в различных административно-территориальных образованиях.

2. Организация рационального использования и охраны земель на основе государственных, региональных и муниципальных программ и методов государственного управления земельными ресурсами.

Программы проводятся в следующих направлениях:

– прямое финансирование проектов землеустройства (мелиорации, водоснабжения, освоения, консервации земель);

– предоставление субсидий на внедрение фермерами природоохранных технологий, компенсация убытков земледельцам за вывод земель из хозяйственного использования, привлечение фермеров к соблюдению определенных правил использования земельных и водных ресурсов на «условиях согласия»;

– техническая, консультационная и научно-информационная работа.

Наиболее распространенным на штатном и местном уровнях инструментом земельно-ресурсной политики является контроль над использованием земель. При этом власти применяют следующие методы регулирования: установление критериев максимальных уровней загрязнения окружающей среды в планах развития региона; зонирование территории для установления в законодательном порядке характера ее использования; скупка в собственность штата земель, требующих немедленной консервации, и использование их в качестве местных рекреационных ресурсов; регулирование размещения производственных и транспортных объектов.

3. Проведение работ по межеванию земель. Основой проведения данных работ в зарубежных странах являются земельно-кадастровые съемки (съемки границ). Они подразделяются на первичные, когда отсутствуют земельно-кадастровые планы или требуется их полное обновление в связи с новыми законодательно определенными техническими условиями, и обновляемые, когда формируются или изменяются площади земельных участков, правовые и фактические земельные отношения на части землеустраиваемой территории.

4. Проведение землеустроительных работ, связанных с совершенствованием землевладений и землепользований.

5. Землеустройство на землях сельскохозяйственного назначения. Земельное законодательство всех стран Европейского Союза, США, Канады, Австралии устанавливает обязательность проведения землеустройства при любом перераспределении земельных участков или изменении характера и условий землепользования, определяет технические и технологические параметры землеустроительных действий и виды землеустроительной документации, регулирует отношения между участниками землеустройства, делая их социально справедливыми.

Регулирование земельно-имущественных отношений, управление территориями, формирование, учет, регистрацию и оценку объектов недвижимости в каждой стране осуществляют специальные органы по государственному управлению земельными ресурсами – земельные службы. Их деятельность обеспечивается соответствующими нормативными и правовыми актами. В задачу земельных служб входит проведение единой земельной политики и обеспечение административного, правового и информационного управления земельно-имущественными ресурсами на территории своей страны.

Исходя из модели организации земельных служб функции управления в зависимости от политических, социально-экономических, природных и исторических условий в различных странах сосредоточены в единой национальной земельной службе или в минимальном числе министерств и ведомств, в государственных комитетах и службах при кабинетах министров или уполномоченных государством организациях. Деятельность единых земельных служб в ряде стран (Австралия, Швеция, Финляндия, Турция, Китай.) позволяет, как правило, повысить эффективность государственного управления земельными ресурсами за счет сокращения временных и финансовых затрат на производство землеустроительных и кадастровых работ, улучшения обеспечения пользователей земельно-имущественной информацией, а также устранения дублирования функций различными министерствами и ведомствами.

В Европейских странах управление земельными ресурсами сосредоточено в различных министерствах и ведомствах или подотчетных им организациях.

Основными методами государственного регулирования земельно-имущественных отношений являются: арендные (во Франции, Швейцарии, Финляндии, Канаде, Индии, где главными субъектами управления являются муниципальные образования); рыночные (в Испании, Греции, Кипре, Португалии, где имеется свободный рынок земельно-имущественных комплексов); арендные и рыночные (в большинстве высокоразвитых стран, в которых стимулируются выкуп земель в государственную собственность и рыночные сделки с объектами недвижимости, а также использование ипотечных механизмов финансирования).

Основными источниками финансирования земельных служб в различных странах являются: государственный, региональный, местный бюджеты (Чехия, Македония, Словакия, Италия, Латвия, Азербайджан, Греция, Испания); средства потребителей за оказанные им услуги (Австрия, Англия и Уэльс, Шотландия, Босния и Герцеговина, Ирландия, Нидерланды, Норвегия, Румыния, Португалия, Канада); бюджетные средства и средства потребителей (Финляндия, Венгрия, Молдавия, Турция, Люксембург, Словения).

В целом, из всех стран Европы и Северной Америки 21 % регистрационных систем полностью финансируются за счет государственных средств, 34 % – за счет взимания платы с пользователей, 45 % – за счет совместного финансирования пользователями и государством.

Несмотря на законодательное закрепление частной собственности на земли различных категорий, в большинстве зарубежных стран наблюдается тенденция к увеличению количества земель в государственной собственности. Особенно это заметно по отношению к землям населенных пунктов. Это происходит в основном за счет выкупа земель государствами из частного сектора и развития долгосрочной аренды. Таким образом, государства расширяют свой контроль за рациональным и целевым использованием земель, получением стабильного дохода. За нецелевое использование земель различных

категорий, несоблюдение экологических условий и правил землепользования установлены ощутимые штрафные санкции.

Муниципальным образованиям предоставлена возможность управлять землепользованием в границах своих территорий (зонирование, контроль за целевым использованием земель и т.п.), устанавливать ставки налога на земельные участки и на иное имущество, а также приемлемые формы и размер арендной платы.

Все действия по операции с недвижимостью регулируются земельным кодексом, законом о формировании недвижимости и подразделяются на группы: операции по формированию новой недвижимости; организационные операции с недвижимостью; операции по определению границ недвижимости.

В большинстве стран земельный налог колеблется от 0,5 до 3 % рыночной стоимости земли. Земельный налог взимается, как правило, с земельного участка со строениями или без них на уровне муниципальных образований.

Управление земельно-имущественными ресурсами осуществляется на основе функционирования земельно-информационной системы (ЗИС – LIS). При этом земельно-информационные системы базируются на цифровых земельно-кадастровых картах и содержат, кроме земельной, социально-экономическую, экологическую информацию с пространственной привязкой.

Для обеспечения управления земельными ресурсами в 73 % стран применяются кадастровые карты, в 27 % – топографические карты, в 48 % – при проведении съемочных работ используются услуги частных и государственных землеустроителей, в 92 % – функционируют единые системы сбора информации об использовании земель на основе реальных картографо-геодезических материалов.

В связи с развитием на местах земельно-информационных систем часть функций по управлению картографо-геодезическим производством делегируется с национального на региональный уровень.

В Германии, Австрии, Чехии, в отличие от большинства англоязычных стран, где земельная собственность защищена системой регистрирования (земельного титула – Landtitlinq), действует система «поземельной книги + кадастра» (Grundbuch + Cadastre). Поземельная книга служит для описания правовых условий владения земельными участками, сведений о владельцах, правах, обременениях и лицах, имеющих претензии. В кадастре имеется полная информация о земельных участках и иных объектах недвижимости на всей территории, включая геодезические и семантические данные.

Во всех странах одним из основных методов управления земельно-имущественными отношениями является государственная оценка земель для целей налогообложения. Несмотря на разные подходы к структурной организации кадастровой оценки земель, сама методология оценки основана на общих для всех стран стандартных методах оценки недвижимости (затратном, доходном, методе сравнительных продаж).

Базовая стоимость объектов недвижимости зависит в основном от оценочной зоны, в которой они расположены, и эта стоимость остается постоянной на протяжении 5–6 лет действия оценочной модели. Корректировка поправочными коэффициентами, понижающими или повышающими стоимость, допускается один раз в год.

В Англии оценка недвижимости для целей налогообложения осуществляется только правительственной организацией с периодичностью в 10 лет, во Франции – муниципалитетами по укрупненным оценочным показателям, рассчитанным государственной земельной службой. Считается, что при наличии ресурсов для проведения переоценки земель интервал должен быть минимальным, а лучше – ежегодным.

Управление земельно-имущественным комплексом осуществляют государственные органы, сосредоточенные, в зависимости от используемой в стране модели управления, в единой национальной службе или министерствах, комитетах, службах и других организациях. Источниками финансирования управления земельно-имущественным комплексом в различных странах являются государственный, региональный и местный бюджеты, а также средства потребителей за оказанные им услуги. Управление земельно-имущественным комплексом основано на функционировании земельно-информационной системы и различных информационных служб.

Методами государственного регулирования земельно-имущественных отношений являются арендные и рыночные, направленные на достижение государственных интересов социально-экономического развития своей страны, а также развитие государственной и муниципальной собственности на земельно-имущественные ресурсы. Основными организационноэкономическими методами государственного регулирования земельноимущественных отношений являются системы кадастрового учета, регистрации, кадастровой и рыночной оценки стоимости, а также налогообложение недвижимого имущества.

Контрольные вопросы

1. Основные методы регулирования земельно-имущественных отношений за рубежом.

2. Что означает комплексное проведение землеустроительных действий?

3. Какие действия включают в себя землеустроительные работы за рубежом?

Вопросы для обсуждения

1. Основные источники финансирования земельных служб в различных странах.

2. Что является основой управления земельно-имущественными ресурсами в большинстве стран? 3. Периодичность проведения переоценки земель.

Практические задания

1. Выявить отличия зарубежной законодательной базы от российской в отношении землеустроительных и кадастровых работ.

2. Сравнить зарубежную структуру органов управления территориями с Российской.

3. Показать отличие и сходство в методах регулирования земельно-имущественных отношениях за рубежом и в России.

Темы для докладов

1. Опыт землеустроительных и кадастровых работ в развитых странах.

2. Регулирование земельно-имущественных отношений в развитых странах.

Практическое занятие № 4«Состояние и проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения»

Все экономически развитые страны мира в управлении земельными ресурсами, их использовании и охране отдают предпочтение землям сельскохозяйственного назначения, среди которых главное место занимают продуктивные сельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья не могут бесконтрольно изыматься и использоваться для развития населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и других несельскохозяйственных целей. Их предоставление с изменением целевого назначения, правового режима и разрешенного использования сопряжено со значительными затратами, обеспечивающими восстановление сельскохозяйственного потенциала территории, возмещение убытков, потерь и упущенной выгоды сельскохозяйственным землевладельцам и землепользователям. Выполнение данных требований и условий обеспечивается созданием в государствах системы управления земельными ресурсами, которая обязательно включает в себя учет земель, планирование развития землепользования, организацию рационального использования и их охраны, земельный контроль. Система землеустроительных мероприятий функционально, технологически и иерархически увязывается с проведением кадастра недвижимости, государственной кадастровой оценки для налогообложения и мониторинга земли.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий.

В целом по Российской Федерации наблюдается ежегодное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из-за неурегулированного или непрофессионального проведения землеустроительных работ на землях сельскохозяйственных организаций процесс формирования земельной собственности (земельных участков) шёл с нарушением требований землеустроительного проектирования.

На основе действующего Земельного кодекса Российской Федерации, норм Федерального закона от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве», а также отечественного и зарубежного опыта планирования и организации рационального использования земель и их охраны рекомендуется следующая схема землеустроительного обеспечения управления земельными ресурсами (табл. 1).

Таблица 1

Схема землеустроительного обеспечения управления земельными ресурсами

	Землеустроительное обеспечение управления земельными ресурсами		
Функции управления земельными ресурсами	Вид землеустроительной документации	Вид землеустроительных действий	Параметры землепользования, устанавливаемые при землеустройстве
Учет и оценка качества земель	Землеустроительные дела по инвентаризации земель, вычислению площадей, экспликации Материалы (акты) обследований и изысканий Материалы оценки качества земель Паспорта ЗУ	Инвентаризация и графический учет земель Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания Оценка качества земель	Количественные и качественные характеристики земельных участков
Планирование использования земель	Генеральная схема землеустройства территории РФ Схемы землеустройства территории субъектов РФ Схемы землеустройства территории муниципальных образований	Землеустроительное планирование, прогнозирование, зонирование	Правила землепользования с установлением землеустроительных регламентов

Окончание таблицы 1

Организация рационального использования земель и их охраны	Проекты межхозяйственного (территориального) землеустройства Проекты внутрихозяйственного землеустройства Рабочие проекты по использованию и охране земель	Землеустроительное проектирование	Стандарты, технические регламенты, нормы и правила землеустроительного проектирования
Земельный контроль (контроль за проведением землеустройства)	Протоколы, акты проверок, архивные материалы, материалы экспертизы	Контроль над проведением землеустройства, Государственная экспертиза землеустроительной документации, Формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства	Контрольные цифры исполнения землеустроительных действий

В целях создания системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения и осуществления мер по планированию и организации рационального использования этих земель необходимо принять соответствующие меры.

Контрольные вопросы

1. Чем объяснить тот факт, что отдается предпочтение землям сельскохозяйственного назначения?
2. Суть пространственного (территориального) планирования использования и охраны земель.
3. Содержание городского планирования использования и охраны земель.
4. Почему более 90 % земель России не могут быть охвачены градостроительными нормами и правилами землепользования?
5. Причины выбытия продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота.
6. При каких условиях допускается изъятие сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей?
7. Характеристика нарушений, требований землеустроительного проектирования.

Вопросы для обсуждения

1. Современные этапы землеустроительного обеспечения управления землями.

2. Направления совершенствования системы управления земельными ресурсами.

3. Проблемы сохранения земельно-ресурсного потенциала сельского хозяйства.

4. Проблемы территориального планирования использования земель.

Практические задания

1. Обозначить функции «Фонда по управлению землями сельскохозяйственного назначения».

2. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции.

3. Дать характеристику эволюции структуры и динамики изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения.

Темы для докладов

1. Состояние и основные причины деградации почв.

2. Проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения.

Практическое занятие №5«Эволюция развития законодательства о землеустройстве»

В результате мероприятий по разграничению государственной собственности на землю в собственности Российской Федерации зарегистрировано 8,5 млн. га, из них предоставлено юридическим лицам в пользование 2,9 млн. га и в аренду – 1,5 млн. га. В собственности субъектов Российской Федерации – 8,0 млн. га, из них 3,1 млн. га земель предоставлено юридическим лицам в аренду и 1,4 млн. га – в пользование. В муниципальной собственности зарегистрировано 4,6 млн. га, из них предоставлено гражданам во владение 58,9 тыс. га, в аренду – 697,8 тыс. га и юридическим лицам в пользование – 403,9 тыс. га, в аренду – 2195,5 тыс. га.

Общая площадь земельных участков, предоставленных в собственность крестьянским (фермерским) хозяйствам, для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, для производства сельхозпродукции индивидуальным предпринимателям, составила 19,5 млн. га. Увеличение данного показателя за год составило 1,3 млн. га, одновременно количество земельных участков, выделенных в натуре гражданам в счет земельной доли, увеличилось на 957 тыс. га.

Несмотря на эти очевидные результаты земельных преобразований, земельная реформа до конца еще не доведена.Этим обусловлена необходимость существенного обновления даже сравнительно недавно принятых законов.

Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» (2001) в связи с тем, что предусмотренная им процедура была достаточно сложной, в 2006 году был признан утратившим силу.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (2002) уже спустя 3 года претерпел существенные изменения. Достаточно принципиальные коррективы вносились в данный закон и в последующем.

Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» (2000) в 2008 году утратил силу. В настоящее время действует Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

Из Федерального закона «О землеустройстве» (2001) в 2008 году был исключен ряд важных положений, связанных с территориальным землеустройством. Кроме того, объектом землеустройства необоснованно перестали быть земельные участки.

Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (2004) пока не претерпел радикальных изменений.

Одним из ключевых принципов современного отечественного земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории. Согласно этому принципу правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории.

Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации в 2012–2017 годы предусматривали исключение из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории. Было предложено зонирование территории.

В последние годы определенные изменения претерпело законодательство о землеустройстве, при этом оказалось существенно суженным содержание землеустроительных мероприятий. Так, если в редакции закона о землеустройстве 2001 года присутствовало понятие территориального землеустройства (образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности), то после законодательного пересмотра в 2007 году соотношения землеустроительных и кадастровых действий указанное понятие исключено.

Существует настоятельная необходимость законодательно восстановить территориальное землеустройство земель, используемых в сельскохозяйственном производстве, или же установить дополнительные квалификационные требования для кадастровых инженеров, допускаемых к межевым работам в аграрном секторе. В этой связи целесообразна разработка проекта Федерального закона "О землеустройстве сельскохозяйственных земель" либо включение соответствующих норм в действующий закон «О землеустройстве».

Среди основных проблем важное место занимает развитие рынка недвижимости и его инфраструктуры, которые находятся в начальной стадии становления и отстают от потребностей реальной экономики.

Основными задачами правового обеспечения формирования рынка недвижимости являются:

– создание правовых и экономических условий для завершения юридическими лицами процесса переоформления постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды;

– завершение процесса разграничения государственной собственности на землю и оптимизации распределения между бюджетами различных уровней доходов, полученных от пользования земельными ресурсами;

– обеспечение перехода к социально справедливому земельному налогу и налогу на объекты недвижимости на основе их кадастровой стоимости;

– формирование полноценного реестра объектов налогообложения и развитие института массовой оценки недвижимого имущества;

– создание кадастра недвижимости на базе земельного кадастра;

– совершенствование механизмов установления правовых ограничений по использованию земли и недвижимости путем проведения правового зонирования, установления порядка и условий установления сервитутов, резервирования земель для государственных и муниципальных нужд и др.

Состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения, значительно ухудшаются, количество выявленных правонарушений в сфере земельного законодательства (Кодекс РФ об административных правонарушениях) возрастают.

Для того чтобы ликвидировать сложившуюся ситуацию, необходимы значительные финансовые, трудовые и материальные ресурсы. На проведение мероприятий по восстановлению земель, по расчетам российских ученых, потребуется около 400 млрд. руб.

Проблемой является несогласованность большого количества нормативно-правовых актов. Общий недостаток российского законодательства в области земельных и имущественных отношений заключается в том, что большая часть законов носит «рамочный» характер и не содержит достаточных механизмов для реализации их конкретных норм.

Отсутствие землеустроительного правового обеспечения приводит к тому, что:

- не созданы организационно-территориальные условия для развития ипотеки сельскохозяйственных земель и их цивилизованного рыночного оборота;
- использование большей части земель сельскохозяйственного назначения и их перевод в другие категории часто осуществляются незаконно, а сельскохозяйственные организации и отдельные граждане до сих пор не знают точных границ своих земельных участков (долей);

- происходит дальнейшее разрушение сельскохозяйственной инфраструктуры (дорог, лесополос, мелиорированных земель) и снижение эффективности использования земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

Совершенствование земельного законодательства необходимо решать в следующих направлениях:

- разрешение противоречий в области регулирования земельных отношений, землеустройства, мониторинга земель, градостроительной деятельности и т.д.;
- конкретизация отдельных положений действующего законодательства в части регистрации, использования, распределения, перераспределения и рыночного оборота земель;
- консолидация земель у эффективно хозяйствующих субъектов и в фондах перераспределения;
- формирование и финансирование государственной системы управления земельными ресурсами страны, ее субъектов и муниципальных образований, включающей научно-исследовательские и проектно-изыскательские организации, осуществляющие в обязательном порядке землеустроительные, кадастровые, мониторинговые, оценочные и контролирующие мероприятия;
- предотвращение и преодоление различных деформаций рыночного механизма ценообразования и ценовых параметров земельного рынка;
- разработка на рентной основе эффективной системы земельных и компенсационных платежей, обеспечивающей эффективное и рациональное использование сельскохозяйственных земель.

Контрольные вопросы

1. Правовое обеспечение платного землепользования.
2. Какие вопросы земельных преобразований не затронуты реформой?
3. Содержание федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».
4. Что вы знаете об отмене института категорий земель?
5. В распоряжении каких органов управления должны находиться земельные ресурсы?
6. Ваша оценка состояния согласованности всех имеющихся нормативно-правовых актов.
7. Нормативно-правовое обеспечение охраны и регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для обсуждения

1. Реформа земельных отношений. Достигнутые результаты и недостатки.
2. Проблемы развития рынка развития и его инфраструктуры.
3. Правонарушения в сфере земельного законодательства (кодекс РФ об административных правонарушениях).

4. Какие ресурсы необходимы для восстановления земель?
5. Проблемы кадастровой оценки земель.

Практические задания

1. Показать динамику распределения земель по формам собственности.
2. Федеральные законы по регулированию земельно-имущественных отношений.
3. Квалификационные требования для кадастровых инженеров.
4. Направления совершенствования земельного законодательства.
5. Изменения в законодательстве о землеустройстве за последние годы.

Темы для докладов

1. Состояние и проблемы формирования земельного законодательства.
2. Задачи формирования рынка недвижимости.
3. Основные направления правового обеспечения управления земельными ресурсами.

Практическое занятие №6 «Правовое обеспечение кадастрового учета, регистрации, оценки земельных участков и объектов капитального строительства»

Цели создания системы государственного учета и регистрации объектов недвижимости можно сформулировать следующим образом:

а) для граждан и юридических лиц всех форм собственности – создание гарантий имущественных прав на недвижимость; развитие цивилизованного рынка недвижимости;

б) для государственных органов – увеличение доходов бюджета от налогов на объекты недвижимости и регистрационных сборов за сделки с недвижимостью; создание экономической основы для долгосрочного развития недвижимости и привлечения инвестиций за счет гарантий прав на нее; получение эффективных экономических рычагов для развития территорий за счет гибкой налоговой политики.

Порядок кадастрового учета, оценки и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости, а также состав землеустроительных, кадастровых и оценочных работ определяют соответствующие федеральные законы. Нормативно-правовые акты, регулирующие формирование и использование объектов недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, лежат на стыке Земельного кодекса РФ, ГК РФ и Градостроительного кодекса РФ, каждый из которых включает большое количество нормативно-правовых актов.

Для целей проведения ГКУ осуществляется кадастровое деление территорий РФ на округа, районы и кварталы. Порядок кадастрового деления и присвоения кадастровых номеров устанавливается Правительством РФ.

Государственный кадастровый учет – это описание характеристик объектов недвижимости уполномоченными органами. В результате данного учета каждый объект недвижимости и сведения о нем заносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости является систематизированным сводом достоверных сведений об объектах недвижимости.

Государственный кадастровый учет проводится в обязательном порядке на всей территории России и регулируется законодательством Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации является основой всего законодательства России. Все принимаемые федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и другие законодательные акты должны подчиняться Конституции и не должны ей противоречить.

Законодательную и нормативно-правовую базу регулирования кадастровых отношений и межевания составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, от 1994г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации, принятый в 2001г.;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 2004г.;
- Федеральный закон (далее - ФЗ) № 221 «О кадастровой деятельности», принятый в 2007 г., ранее данный ФЗ имел иное название: «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 2015г.;
- Федеральный закон № 78 «О землеустройстве», от 2001 г.;
- Федеральный закон от № 431 «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» от 2015г;
- Федеральный закон № 172 от 2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке";
- Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

С 1 января 2017 года создан единый электронный информационный ресурс в сфере недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости

(далее-ЕГРН), который объединяет Государственный кадастр недвижимости (далее-ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. ЕГРН ведется в электронном виде, но есть исключения – реестровые дела.

Достоинством электронного реестра является неоднократное резервное копирование и охрана данных в отличие от документов на бумажных носителях, которые могут быть подделаны в мошеннических целях.

В соответствии с ФЗ №218 проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен только Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия невозможно передать подведомственным учреждениям, при этом заявитель может обратиться в любой территориальный орган Росреестра или любой многофункциональный центр, в независимости от места нахождения недвижимого имущества.

С 2017 года, в соответствии со статьей 3 ФЗ № 218, государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется исключительно одним государственным органом и может проводиться одновременно, что позволяет сократить сроки выполнения работ. Новые сроки приведены в таблице 2.

Таблица 2

Сроки регистрации

	Срок	
	Личная подача	**Через МФЦ**
Постановка на кадастровый учет	5 рабочих дней	7 рабочих дней
Регистрация прав	7 рабочих дней	9 рабочих дней
Постановка на учет и регистрация прав	10 рабочих дней	12 рабочих дней
При поступлении судебного акта, обязывающего осуществить кадастровый учет или регистрацию прав	5 рабочих дней	

Одновременно были сокращены сроки получения выписок. Так, в случае возникновения необходимости получения выписки об объекте недвижимости, возможно получить сведения в течение 3 рабочих дней (ранее - 5 рабочих дней).

Срок при регистрации ипотеки тоже снизился до 7 рабочих дней, в настоящее время срок регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составляет 15 рабочих дней, а ипотеки жилых помещений - 5 рабочих дней.

С 2017 года, согласно статье 28 ФЗ № 218, государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации прав не выдается, Закон регистрации недвижимости отменяет его.

Общий порядок технологии ведения Государственного Кадастрового Учета условно можно разделить на следующие этапы выполнения работ:

- Прием заявления и формирование учетного дела;
- Проверка документов и составление протокола проверки документов;
- Принятие соответствующего решения;
- Учет объекта недвижимости, составление акта определения кадастровой стоимости;
- Выдача документов;
- Формирование кадастрового дела.

Кадастровые номера объектам недвижимости присваиваются после проведения учёта.

Контрольные вопросы

1. Назовите основные действия для получения (и внесения) сведений об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости.
2. Что означает формирование объектов кадастрового учета?
3. Отличие учета объектов капитального строительства (ОКС) от кадастрового учета земельных участков с точки зрения правового обеспечения.
4. Какие действия включает проведение государственного кадастрового учета?
5. Правовое обеспечение систем государственной регистрации недвижимости в России и за рубежом, их различие.

Вопросы для обсуждения

1. Цели создания системы государственного учета и регистрации недвижимости.
2. Правовые документы, определяющие порядок учета, оценки, регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости.
3. Состав землеустроительных и кадастровых работ. Их правовое обеспечение.
4. Какими документами регулируется установление пространственных, количественных и качественных, правовых и экономических сведений об ОКС?

Практические задания

1. Цели формирования объектов кадастрового учета.
2. Проблемы и основные задачи проведения учета ОКС.
3. Состояние проблемы совершенствования процедуры кадастрового учета и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости.
4. Эволюция развития и проблемы кадастровой оценки недвижимости в России.

Темы для докладов

1. Практика и проблемы технического учета ОКС на примере Воронежской области.
2. Состав работ и документов, создаваемых при формировании объектов кадастрового учета.
3. Проблемы, возникающие при кадастровой съемке.
4. Анализ и содержание законодательства РФ по определению понятий «здание» и «сооружение».

Практическое занятие №7 «Состояние и перспективы развития земельно-имущественных отношений»

Земельные отношения регулируются системой политических, социально-экономических, юридических и технических мер, осуществляемых государством.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, законодателей и политиков, но и в обществе в целом.

Действующее земельное законодательство не соответствует современным потребностям регулирования земельных отношений, так как Россия перешла на качественно новые отношения, следовательно, изменилось и отношение к земле. Появились различные нововведения. Одно из них – свободная купля-продажа земли.

В рыночной среде земля выполняет многофункциональное назначение:

1) экономическую роль – земля в качестве природного объекта является объектом хозяйствования;

2) социальную роль – пространственные условия жизни людей (источник питания, место расположения жилья и т.д.)

3) политическую роль – как территория государства.

Земля вовлечена в общественные отношения как объект правовых отношений, а потому воспринимается правом и как вещь – недвижимая вещь, и как природный объект. Земля не может считаться таким же имуществом, как, например, здания, строения, иные вещи, созданные по воле людей, их руками.

Разница в эффективности использования и местоположении различных земельных участков создает эффект земельной ренты, являющейся предметом споров между собственником и арендатором.

Современной формой земельной ренты выступает увеличение стоимости земли, обусловленное ростом ее инвестиционной привлекательности при реализации крупных проектов. Земля и недвижимость становятся самыми

быстрорастущими по стоимости активами. Их рост не отражается официальной статистикой и не учитывается при расчете инфляции и минимального прожиточного уровня.

Оборот земельных участков в России преимущественно носит административный характер. Доля рыночных сделок относительно мала и касается пока в основном сделок по приватизации и выкупу земли.

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

– формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т.п.);

– отношения хозяйственного использования земли;

– формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);

– способы и методы регулирования земельных отношений.

Земельные отношения складываются под влиянием множества факторов, имеющих достаточно сложный состав, структуру, соподчинение и механизм совокупного воздействия. Важное значение при этом имеют историческая преемственность, соответствие земельных отношений социально-экономическим основам общества, необходимость обеспечить финансовую устойчивость экономики, инвестиционную активность отраслей и регионов и т. д.

Существенную роль играют также политические и социально-психологические факторы. К первым из них относятся политические решения и правовые нормы, способы их осуществления и контроля за реализацией, состояние и способность к функционированию пирамиды исполнительной власти, активность и социальная направленность деятельности партий и общественно-политических движений. Вторые включают механизмы мотивации, психологические установки и ориентации конкретных лиц в соответствии с их социальными характеристиками, семейным положением, уровнем жизни, профессионально-образовательным статусом и т.п.

К объектам земельных правоотношений государственной собственности субъектов Российской Федерации относятся земли, находящиеся в пределах их административно-территориальных границ, за исключением земель, составляющих федеральную, муниципальную, частную или иную форму собственности на землю. Соответственно объектами муниципальной собственности являются земли, находящиеся в границах административных районов, населенных пунктов, кроме земель, составляющих государственную, частную, общую собственность.

Объектами земельных правоотношений частной и общей собственности выступают индивидуальные обособленные в натуре и юридически закрепленные земельные участки, предоставленные (приобретенные) в собственность в установленном порядке гражданам и юридическим лицам, а также земельные акции и земельные доли (паи) членов коллективов

сельскохозяйственных предприятий, которым земля принадлежит на праве общей долевой собственности.

Земельные отношения зависят от решения главного вопроса о собственности на землю.

Земельные отношения включают и экономические отношения, возникающие между их субъектами в процессе пользования землей. Так, граждане и юридические лица за участки, предоставленные им в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование и срочное пользование, уплачивают земельный налог, а за полученные в аренду земельные участки – арендную плату.

Земельный налог устанавливается на основе ренты с учетом плодородия почв, других природных и экономических условий, местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельца. Арендная плата за земельные участки определяется договором между владельцем и арендатором.

Актуальным сейчас является вопрос о земельном обороте, включая порядок установления, изменения и прекращения земельных прав и обязанностей. Существует определенный порядок наследования, дарения, аренды, субаренды, установления сервитутов и обременения земельных участков.

Земельный рынок развивается, число сделок растет, но с огромными издержками. В районах повышенного земельного спроса компании приходят в агробизнес, часто серьезно нарушая имущественные права земельных дольщиков и первичных сельскохозяйственных производителей.

Следующая проблема – это неумеренная концентрация земли в руках отдельных физических и юридических лиц. То есть в условиях, когда более 50 % сельских семей имеют достаток ниже прожиточного минимума, происходит их обезземеливание. Мировой опыт свидетельствует о том, что существуют объективные пределы концентрации земли в одних руках. Устанавливать эти пределы должны региональные власти. Закон практически не ограничивает площади земель в руках одного хозяина. Отрегулировать ситуацию рыночными методами сейчас не представляется возможным: не сложилась еще правовая система в сфере земельных отношений, часты случаи коррупции.

Следующая проблема – оформление права собственности на земельный участок. Сейчас этот процесс зачастую стоит дороже самого участка. Поэтому получилось так, что рынок земли есть, но земля переходит не к крестьянам, а к олигархам. Согласно Земельному кодексу решение о переводе земель из категории в категорию осуществляется на местах. Для целей, не связанных с аграрным производством, могут использоваться сельхозугодья, имеющие худшие кадастровые показатели, низкую кадастровую стоимость. Кадастровая стоимость земель по отдельным полям никогда не устанавливалась. Поэтому вполне легально изъятие из оборота отдельного участка на том основании, что его кадастровая стоимость ниже, чем в среднем по району.

Оценка земель – основное звено экономического механизма регулирования земельных отношений. Данные оценки земель влияют на объемы земельных платежей, повышение эффективности использования земель различного назначения.

Показатели оценки земли необходимы для определения ставок земельного налога, установления стартовых цен на конкурсах и аукционах при продаже земельных участков, при приватизации и реституции недвижимости, определении компенсационных выплат при принудительном изъятии земли, при ее учете в бухгалтерских документах, заключении договоров аренды, ипотечных операциях, наследовании и дарении недвижимости. Поэтому уровень земельно-оценочных работ необходимо повышать.

Состояние земельных отношений в любой стране характеризуется следующими основными показателями:

- адекватностью законодательства реализуемой государством экономической и социальной политике;
- обеспеченностью реализации законов необходимыми подзаконными нормативными актами;
- уровнем обеспеченности и легитимности прав на землю;
- уровнем развития инфраструктуры земельного рынка;
- уровнем организации учета, оценки и мониторинга земель;
- эффективностью функционирования системы государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами.

К наиболее значимым негативным проявлениям в системе земельных отношений относятся:

- незавершенность и противоречивость системы нормативного обеспечения, особенно на уровне субъектов Российской Федерации;
- неоформленность прав на земельные участки; • неразвитость инфраструктуры земельного рынка;
- развитие рейдерства;
- формирование и расширение латифундий;
- забюрократизированность и коррумпированность системы кадастра и регистрации прав;
- рост бесхозных и неиспользуемых земель;
- неэффективность государственного контроля в сфере землевладения и землепользования.

В рамках совершенствования законодательства необходимо внести изменения и дополнения по следующим основным вопросам:

- формирование системы государственного управления в сфере охраны и рационального использования земельных ресурсов;
- создание единой системы планово-картографического обеспечения процессов регулирования земельных отношений и организации рационального использования земли;

• переход от заявительного к всеобщему кадастру недвижимости;

• упорядочение отношений, связанных с земельными долями, принятие решений об обращении в государственную или муниципальную собственность бесхозных долей;

• развитие земельной ипотеки;

• зонирование межселенных территорий;

• упорядочение процедур предоставления земельных участков и оформления прав;

• ограничение спекуляций на земельном рынке (введение высоких налогов на ранние продажи);

• упорядочение сервитутов.

Кроме совершенствования законодательства необходимо разработать ряд подзаконных актов. В частности, безотлагательно следует подготовить и ввести административные регламенты, устанавливающие жесткие процедуры и ответственность чиновников за постановку земельных участков на кадастровый учет. Целесообразно разработать в рамках расширения Госпрограммы развития АПК раздел по формированию системы землеустроительного обеспечения реализации программы. В короткие сроки необходимо завершить создание системы государственных институтов регулирования земельных отношений и организации рационального использования земли.

Контрольные вопросы

1. Назовите основные элементы земельно-имущественных отношений.
2. Субъекты и объекты земельных правоотношений.
3. От чего зависят земельно-имущественные отношения?
4. Основная проблема законодательства в отношении негативного развития рынка недвижимости.
5. Перечислите наиболее значимые проявления кризиса в системе земельно-имущественных отношений.
6. Какие, на ваш взгляд, подзаконные акты необходимо разработать для совершенствования правового обеспечения вопросов землевладения и землепользования?

Вопросы для обсуждения

1. Многофункциональное назначение земли в условиях рыночных отношений.
2. Актуальные проблемы в вопросах земельного оборота.
3. Проблемы в оформлении права собственности на земельный участок.
4. Недостатки в процедуре перевода земель из одной категории в другую.

Практические задания

1. Факторы, влияющие на земельно-имущественные отношения.
2. Сформулировать проблемы земельно-имущественных отношений.

3. Основные показатели, характеризующие состояние земельно-имущественных отношений.

4. Сформулировать изменения и дополнения по основным вопросам совершенствования законодательства по земельно-имущественным отношениям.

Темы для докладов

1. Анализ состояния и проблемы развития земельно-имущественных отношений.

2. Современные подходы к развитию эффективных форм хозяйствования.

3. Приоритеты и перспективы развития земельно-имущественных отношений.

Практическое занятие №8 «Источники системы информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ»

Первичными источниками формирования системы информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ являются данные из информационных систем различных федеральных и региональных ведомств, осуществляющих сбор, анализ, накопление и ведение сведений.

Важной проблемой формирования системы информационного обеспечения землеустроительных и кадастровых работ является обеспечение взаимодействия органов федеральной, региональной и муниципальной власти. В табл. 3 приведен перечень основных исходных материалов и данных, подлежащих сбору для получения показателей ЕГРН и ГМЗ, выявления изменений в состоянии и использовании земель, проведения аналитических исследований, построения прогнозов и выработки рекомендаций по устранению негативных процессов.

Таблица 3

Источники данных о состоянии и использовании земель

Наименование материалов и данных	**Орган исполнительной власти, ответственн** Окончание таблицы 3 **матер**
Данные о границах и площадях субъекта РФ	Министерство иностранных дел РФ, орган государственной власти субъекта РФ, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Данные о границах и площадях	Орган местного самоуправления,

муниципального образования	Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Сведения о земельных участках и территориальных зонах	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Материалы топографических съемок	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом; Роскартография
Каталоги координат и высот пунктов геодезических и опорных межевых сетей	Федеральное агентство геодезии и картографии, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Данные мониторинга объектов градостроительной деятельности	Министерство регионального развития РФ, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Данные государственного мониторинга водных объектов	Минприроды РФ
Данные мониторинга лесов	Министерство природных ресурсов и экологии РФ
Данные о загрязнении окружающей среды радиоактивными, химическими и биологическими веществами	Минприроды РФ, Минсельхоз РФ, Минобороны РФ, Минэнергетики России, Федеральное медико-биологическое агентство РФ, Федеральная служба по гидрометеорологии и охране окружающей среды
Данные о подтоплении земель	Министерство сельского хозяйства РФ, МЧС
Материалы дистанционного зондирования земли	Федеральное космическое агентство, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом; Роскартография
Материалы почвенного обследования	Министерство сельского хозяйства РФ
Материалы геоботанических и агрохимических обследований	Министерство сельского хозяйства РФ
Тематические карты и атласы состояния и использования земель (карты классов земель, почвенно-эрозионные карты, ландшафтные карты, карты плодородия земель и т.д.)	Министерство сельского хозяйства РФ, Минприроды и экологии России и другие заинтересованные министерства и ведомства
Геологические карты (геологические, геологотектонические, гидрогеологические и т.д.)	Минприроды и экологии РФ
Климатические и метеорологические карты	Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды
Данные мониторинга опасных экзогенных процессов	Минприроды и экологии РФ

С целью организации межведомственного взаимодействия информационного обеспечения землеустроительных и кадастровых работ необходимы разработка и реализация следующих мероприятий:

- принятие Постановления Правительства РФ о создании системы УЗР и иных объектов недвижимости с распределением функций государственных органов по информационному обеспечению системы, установлением порядка взаимодействия и координации государственных федеральных и региональных органов власти в процессах создания и функционировании системы;
- определение первичных информационных источников получения сведений о состоянии и использовании земельных ресурсов, необходимых для функционирования системы УЗР, определение состава и содержания этих сведений, формирование требований к формам и содержанию сведений;
- разработка принципиальной схемы получения из первичных информационных источников сведений, необходимых для формирования системы УЗР и ЕГРН и их концентрации в государственном фонде материалов землеустройства;
- определение и согласование перечней, составов и содержания сведений ЕГРН и ГМЗ, необходимых заинтересованным государственным, муниципальным и частным структурам в соответствии с их запросами;
- формирование принципиальной схемы предоставления заинтересованным государственным, муниципальным и частным структурам вышеуказанных сведений.

При проведении мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, решаются следующие задачи:

- формирование государственного информационного ресурса земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, в целях анализа, прогнозирования и выработки государственной политики в сфере земельных отношений и эффективного использования таких земель в агропромышленном комплексе;
- систематическое обследование и наблюдение за состоянием, плодородием почв и эффективным использованием земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, как основного ресурса сельскохозяйственной деятельности;
- своевременное выявление изменений состояния земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по повышению их плодородия, предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
- ведение реестра плодородия почв земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, включающего данные о географическом расположении и основных характеристиках полигонов, контуров, полей севооборота, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства;
- мониторинг состояния растительности сельскохозяйственных угодий;

• обеспечение юридических и физических лиц информацией о состоянии земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства;

• участие в международных программах (обеспечение выполнения международных обязательств).

Использование геоинформационных технологий в системе государственного мониторинга земель позволяет выявлять сценарии развития негативных процессов на основе сравнительного анализа данных, полученных по результатам разновременных картографических материалов, данных дистанционного зондирования и наземных обследований.

Для организации межведомственного взаимодействия при осуществлении мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, готовится ряд соглашений и разрабатывается порядок взаимодействия Минсельхоза России с Роскосмосом и Росреестром по следующим направлениям:

а) с Роскосмосом:

– использование материалов космической съемки и разработка на их основе продуктов тематической обработки с использованием новых информационных технологий;

– создание сети тестовых полигонов в различных природно-климатических зонах России; предоставление и использование материалов космической съемки в интересах мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, землеустройства и земельного контроля;

– создание специализированной космической системы мониторинга земель сельскохозяйственного назначения «Космос-СХ» (в рамках которой в 2011–2012 гг. был осуществлен запуск спутниковой группировки), а также организация автоматизированной обработки полученных спутниковых данных;

б) с Росреестром:

– формирование межведомственных информационных ресурсов, обеспечивающих совместное использование данных государственного земельного кадастра и данных мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства;

– передача Минсельхозу России цифровой картографической основы масштаба 1:100 000.

Развитие государственного мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, требует скоординированных действий всех заинтересованных министерств и ведомств по следующим направлениям:

1. Разработка нормативной правовой базы, включая порядок осуществления государственного мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, и порядок государственного учета показателей состояния плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, а также методических материалов по измерению и обработке данных мониторинга.

2. Создание и использование картографической основы различного масштаба по всей территории России.

3. Развитие и широкое использование методов дистанционного зондирования Земли с различным разрешением для обеспечения контроля состояния земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства.

4. Разработка системы показателей мониторинга земель на основе применения технологий дистанционного зондирования земель для органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти (с учетом рациональной генерализации показателей для различных уровней).

5. Развитие системы наземных обследований и наблюдений за состоянием посевов, плодородием почв и использованием земель, предназначенных для ведения сельского хозяйства.

6. Развитие системы обработки и анализа данных по плодородию почв, состоянию произрастающей растительности и использованию полей севооборотов земель, предназначенных для ведения сельского хозяйства.

7. Развитие и внедрение современных технических средств, в том числе и систем дистанционного зондирования, для обеспечения проведения мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства.

8. Развитие информационных технологий и систем, обеспечивающих работу с данными системы мониторинга и их эффективное использование для принятия управленческих решений.

9. Разработка программ расширения подготовки и повышения квалификации специалистов в области мониторинга земель, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства.

Основными видами информации, представляемой государственным кадастром недвижимости, должны являться:

- информация о землях, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, включая границы, площади, состояние, тип использования, потенциальную продуктивность;
- информация о землях сельскохозяйственных угодий, выведенных из оборота, включая границы, площади, состояние, год последнего использования в качестве пашни;
- информация о землях сельскохозяйственных угодий, введенных в оборот в текущем году и интегрально за заданный период наблюдений, включая границы, площади, состояние, тип использования, потенциальную продуктивность, продолжительность пребывания земель в залежном состоянии в последние годы;
- информация о землях, используемых или предназначенных для ведения сельского хозяйства, потенциально пригодных для ведения

сельскохозяйственной деятельности, включая границы, площади, тип использования, состояние;

- информационные продукты с различными степенями агрегации (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальный район, сельскохозяйственный товаропроизводитель):

– тип использования земель (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения, несельскохозяйственные земли);

– динамика типов землепользования (с отображением используемых, выведенных из оборота и введенных в оборот земель);

– фактическое размещение сельскохозяйственных культур и их урожайность;

– периодичность сенокошения и выпаса;

– потенциальная урожайность отдельных сельскохозяйственных культур в период вегетации;

– степень деградированности почв (в разрезе угодий и типов деградации);

– климатические данные (осадки и температура по периодам);

– информация о состоянии плодородия почв, включая показатели, характеризующие морфогенетические свойства почв, их гранулометрический состав, кислотность, содержание гумуса, макро- и микроэлементов, тяжёлых металлов и радионуклидов, а также характеристики произрастающей на них растительности по геоботаническому составу, урожайность сельскохозяйственных культур, установленную при проведении наземных обследований.

Контрольные вопросы

1. Назовите главную проблему формирования системы информационного обеспечения землеустроительных и кадастровых работ

2. Для каких целей осуществляется мониторинг земель?

3. Ваша оценка актуальности картографической основы территории Пензенской области.

4. На чем базируется оценка динамики использования и состояния земель?

5. По каким направлениям необходимо координировать действия министерств и ведомств по развитию государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения?

Вопросы для обсуждения

1. Сведения, представляемые в орган кадастрового учета при регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Документы, представляемые органом местного самоуправления в орган кадастрового учета.

3. Содержание наблюдений при мониторинге земель.

4. Порядок взаимодействия Минсельхоза России с Роскосмосом и Росреестром.

5. Основные виды информации, представляемой государственным кадастром недвижимости.

Практические задания

1. Состав и содержание первичных источников формирования системы информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ.

2. Мероприятия по улучшению организации межведомственного взаимодействия информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ.

3. Задачи, решаемые при проведении мониторинга земель.

Темы для докладов

1. Состояние проблемы государственного мониторинга земель.

2. Развитие систем информационного обеспечения производства землеустроительных и кадастровых работ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Землеустройство и кадастры превратились в комплекс действий, имеющих одновременно правовое, техническое, организационно-хозяйственное и экономическое содержание.

Основной целью землеустройства становится наведение порядка на земле за счет рациональной организации территории, наилучшего размещения и ведения хозяйства. Землеустройство должно строиться на принципах самоокупаемости, коммерческой выгоды и эффективности.

Ведение Единого Государственного реестра недвижимости преследует цель обеспечить актуальной, юридически значимой информацией государство и общество. Прежде всего, речь идет о гарантии прав собственности, поддержке системы налогообложения, гарантии ипотечных кредитов, развитии земельного оборота, проведении государственного контроля, рассмотрении земельных споров, проведении земельной реформы, развитии территорий, охране окружающей среды.

Методические указания состоят из теоретических сведений и восьми работ, в каждой из которых описана последовательность действий для выполнения соответствующей темы.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: Принят Гос. Думой 25.10. 2001 года № 136 – ФЗ [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: http://base/garant.ru.
2. Российская Федерация. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – 4-е изд. – М.:Ось-89, 2005. – 80 с.
3. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.; одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – М.: ТК Велби, 2005. – 88 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. (С изменениями от 01.10.2015).
5. Российская Федерация. Законы. Земельный Кодекс Российской Федерации Принят 28.11. 2001 г. [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Консультант плюс». – URL: http://www.consultant.ru.
6. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Консультант плюс» – URL: http://www.consultant.ru.
7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве. Принят 18 июля 2001 г. № 87-ФЗ [Электронный ресурс]/Информационно- правовой портал «Консультант плюс». – URL: http://www.consultant.ru.

8. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/
9. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.rosreestr.ru).
10. Боголюбов, С.А. Земельное право [Текст]: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В.Устюкова; под ред. С.А. Боголюбова. – М.: 2013.
11. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко // М.: ИЦ «Академия», 2013. – 220 с.
12. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст]: учебник для вузов / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с.
13. Земельный фонд Российской Федерации [Текст]: справочник. – М.: Росреестр, 2013. – 694 с.
14. Хаметов, Т.И. Современные проблемы землеустройства и кадастров [Текст]: учеб. пособие / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 208 с.
15. Хаметов, Т.И. Государственный кадастр недвижимости в системе управления объектами недвижимости [Текст]: моногр./ Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 216 с.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (ПРОДВИНУТЫЙ УРОВЕНЬ)

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Для выполнения практических работ по дисциплине
«Государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество (продвинутый уровень)»
для студентов направления 21.04.03
«Геодезия и дистанционное зондирование»
(программа: Геоинформационное обеспечение устойчивого развития территорий)
всех форм обучения

Составитель:
Ли София Александровна

Подписано к изданию _____.
Уч.-изд. л. _____.

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394026 Воронеж, Московский просп., 14