

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНТРАНС РОССИИ)
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА (РОСАВИАЦИЯ)
ФГБОУ ВО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ»**

Кошелева Т. Н., Грозовская Е. В.

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
по дисциплине**

**КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ
НЕДВИЖИМОСТИ В СЕРВИСЕ**

Для направлений подготовки: 43.03.01 «Сервис»

**Квалификация (степень) выпускника
«бакалавр»**

Санкт-Петербург
2018

УДК 338

Кошелева Т. Н. Кадастровый учёт недвижимости в сервисе: учебное пособие [Текст] / Т. Н. Кошелева, Е. В. Грозовская – СПб.: Изд-во "КультИнформПресс", 2018. - 173 с.

Учебное пособие по дисциплине «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» для подготовки бакалавров по направлениям подготовки 43.03.01 «Сервис» рассмотрены и обсуждены на заседании кафедры «Социально-экономических дисциплин и сервиса», протокол № 6 от «25» декабря 2017 г.

РЕЦЕНЗЕНТ: д.э.н., профессор Бургонов О. В.

В учебном пособии по дисциплине «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» рассмотрены теоретические вопросы по основам знаний о методологических основах современных научных и практических знаний по проблемам, процессам и закономерностям стратегии и тактики в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости, о методах и инструментах исследования этих явлений, о способах и средствах решения проблем кадастрового учёта недвижимости и земельных участков аэропортовых комплексов. Учебное пособие может быть использовано в качестве пособия по подготовке к промежуточному контролю по дисциплине «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» по подготовке бакалавров в Санкт-Петербургском государственном университете гражданской авиации.

ISBN

© Кошелева Т.Н., Грозовская Е. В. текст, 2018
© Санкт-Петербургский государственный университет гражданской авиации,
2018

Содержание

Введение.....	4
1. Формирование рынка земельных ресурсов в Российской Федерации	5
Контрольные вопросы и задания	9
2. Нормативно-правовая основа формирования и ведения государственного кадастра недвижимости	10
Контрольные вопросы и задания	20
3. Формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе данных государственного кадастра недвижимости	21
Контрольные вопросы и задания	30
4. Характеристика земельного фонда страны	31
Контрольные вопросы и задания	38
5. Роль и значение зонирования территории	38
Контрольные вопросы и задания	44
6. История создания и развития земельно-учётных и регистрационных систем в России	44
Контрольные вопросы и задания	52
7. Рентные отношения	52
Контрольные вопросы и задания	67
8. Кадастровая оценка земель различного назначения	68
Контрольные вопросы и задания	74
9. Информационное обеспечение государственного кадастра недвижимости	74
Контрольные вопросы и задания	79
10. Государственный земельный надзор	80
Контрольные вопросы и задания	88
11. Картографическое и геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости	89
Контрольные вопросы и задания	92
12. Осуществление кадастровой деятельности при формировании сведений об объектах недвижимого имущества	92
Контрольные вопросы и задания	96
13. Ведение государственного кадастра объектов недвижимости	97
Контрольные вопросы и задания	113
14. Регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимости	113
Контрольные вопросы и задания	127
15. Зарубежные кадастровые системы и направления их развития	127
Контрольные вопросы и задания	137
16. Системы кадастра и регистрации прав на недвижимость в зарубежных странах	137
Контрольные вопросы и задания	143
17. Эффективность государственного кадастра недвижимости как механизма управления земельными ресурсами территорий	143
Контрольные вопросы и задания	153
18. Экологический фактор в оценке земель, прилегающих к территории аэропортов	153
Контрольные вопросы и задания	158
Словарь основных терминов	159
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	171

Введение

Учебная дисциплина «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» способствует формированию системы знаний о методологических основах современных научных и практических знаний по проблемам, процессам и закономерностям стратегии и тактики в области государственного кадастрового учёта объектов недвижимости в сфере транспорта в целом и воздушного транспорта в частности, о методах и инструментах исследования этих явлений, о способах и средствах решения проблем кадастрового учёта недвижимости.

Целями освоения дисциплины «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» являются формирование у студентов теоретических основ, практических форм и методов принятия плановых и управленческих решений на основе использования современных научных и практических знаний по кадастровому учёту недвижимости: формирование у студентов базовых теоретических знаний и практических навыков в области оказания сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов предприятий воздушного транспорта, теоретических знаний прямо или косвенно регулирующих деятельность в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов предприятий воздушного транспорта в РФ, стратегии и тактики оказания сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов предприятий воздушного транспорта, принятия прогрессивных управленческих решений в сфере оказания сервисных услуг в области кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов в условиях рыночной экономики и ограниченности ресурсов на предприятиях воздушного транспорта, по практическому использованию имеющихся ресурсов, приобретение умений применять полученные знания по оказанию сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов на современном авиапредприятии.

Задачами освоения дисциплины являются:

– сформировать у студентов основу для конкретных приемов решения задач на основе использования основных принципов организации и управления методикой оказания сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов как в пространстве, так и во времени и базовых понятий, методов и инструментов проведения кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов на предприятиях воздушного транспорта при вынесении суждений и принятии решений;

– овладение проблематикой основных разделов в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов на предприятиях воздушного транспорта, овладение конкретными российскими и зарубежными методиками кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов;

– усвоение базовых теоретических знаний об основных нормативно-законодательных актах, прямо или косвенно регулирующих оказание сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов на предприятиях воздушного транспорта в РФ;

– приобретение студентами практических навыков по оказанию сервисных услуг в сфере кадастрового учёта недвижимости и земельных ресурсов на предприятиях воздушного транспорта в РФ, позволяющих принимать управленческие решения по стратегии и тактике развития предприятий воздушного транспорта.

Курс «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» тесно связан со многими дисциплинами, такими как «Экономика», «Экономика инфраструктурного обслуживания аэропортовых комплексов», «Девелопмент в сервисе» и т.д.

1. Формирование рынка земельных ресурсов в Российской Федерации

План лекции

1. Особенности земли как товара и как объекта оценки.
2. Классификация природных ресурсов.
3. Понятие земельного фонда.

1. Особенности земли как товара и как объекта оценки

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью, обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменяема. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля, в отличие от других средств производства, в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применены понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В то же время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

Земля, в отличие от других средств производства и объектов недвижимости, обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.

Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

Все земли на территории Российской Федерации объединены в земельный фонд.

Земельный фонд – это совокупность всех земель на определенной территории в

пределах ее границ (в стране, области, районе и т.д.), являющихся объектами хозяйствования, собственности, владения, пользования и аренды.

В различных сферах деятельности земля используется по-разному, поэтому земельный фонд подразделяют на категории земель, которые различают по двум признакам:

- основному целевому назначению;
- правовому режиму использования и охраны.

Следовательно, категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим использования и охраны.

Целевое назначение – это установленный законодательством порядок условия и предел использования земель для конкретных целей.

Правовой режим категорий земель определяется правилами использования, охраны, учета и мониторинга, установленными земельными и другими видами законодательства, и распространяется на все земельные участки, включенные в определенные категории.

2. Классификация природных ресурсов

Принципиальное значение для познания особенностей земли как товара имеет классификация земель по категориям в зависимости от целевого назначения, позволяющая обеспечить дифференцированный подход к осуществлению рыночных сделок.

Земельным законодательством России установлено разделение земельных ресурсов на определенные категории в соответствии с целевым назначением и правовым режимом использования и охраны:

Земли сельскохозяйственного назначения предоставлены для нужд сельского хозяйства и предназначены для этих целей. На праве пользования, владения, собственности и аренды они находятся у сельскохозяйственных предприятий, организаций, учреждений, фермерских хозяйств, кооперативов и граждан для производства сельскохозяйственной продукции.

Земли населенных пунктов (поселений) представлены территориями городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов. Они находятся в пределах черты населенного пункта, которая отделяет их от земель других категорий и в ведении городских, поселковых и сельских администраций. Главное назначение этих земель – обслуживание нужд населенных пунктов и проживающего в них населения.

Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения необходимы для выполнения специальных народно-хозяйственных задач несельскохозяйственного характера промышленными и транспортными организациями, предприятиями связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и др. Для данной категории земель существенное значение имеют геологические и архитектурно-планировочные качества.

Земли природоохранного заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения – это государственные природные заповедники, национальные, дендрологические и мемориальные парки, территории ботанических садов, заказников, памятников природы и археологии, курортов, а также другие земельные участки, обладающие природными лечебными факторами, предназначенные для организованного – массового отдыха и туризма. Они характеризуются строго целевым режимом использования.

Земли лесного фонда находятся в собственности, владении и пользовании граждан, лесохозяйственных и иных предприятий, учреждений и организаций. Они покрыты лесом, древесно-кустарниковой растительностью или не покрыты лесом (вырубки, гари, редины, болота, просеки), но предоставлены для нужд лесного хозяйства и лесной

промышленности.

Земли водного фонда включают территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода, и водоохранные зоны по берегам водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.

Земли запасов – государственные и муниципальные земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду гражданам, кооперативам, предприятиям, учреждениям, организациям. Они обычно характеризуются удаленностью, низким качеством, низким плодородием.

Земельный фонд страны разделен на угодья.

Земельные угодья - это участки земли, систематически используемые или пригодные к использованию для определенных хозяйственных целей и различающиеся по своим естественно-историческим признакам. Выделяют сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья - земли, фактически или потенциально используемые для производства сельскохозяйственной продукции.

К ним относятся: пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, пастбища и залежь.

К пашне относятся земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, и пары.

К многолетним насаждениям относятся земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми или травянистыми многолетними насаждениями, способными давать плодово-ягодную, техническую или лекарственную продукцию.

К ним относятся: сады, виноградники, ягодники, плодопитомники, тутовники, хмельники, плантации чая и эфиромасличных культур.

К сенокосам относят участки, покрытые многолетней травянистой растительностью систематически используемые для сенокосения.

Пастбищами называют земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокосения и не являющиеся залежами.

Залежами считаются земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Несельскохозяйственные угодья – земли, не используемые в сельскохозяйственном производстве, но необходимые для осуществления хозяйственной деятельности. К ним относятся: земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, лесными массивами, болотами, водными источниками, дорогами, прогонами, улицами, площадями, коммуникациями, постройками и сооружениями; нарушенные земли и прочие, не используемые в сельском хозяйстве.

При оценке земель населенных пунктов очень важно учитывать состав земель в пределах черты населенного пункта, выделяемых в соответствии с целевым назначением:

Земли городской (сельской) застройки, в том числе жилой и общественной, промышленной и коммунально-складской. Земли жилой и общественной застройки - застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями и сооружениями. Земли промышленной и коммунально-складской застройки - занятые промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами.

Земли общего пользования – занятые площадями, проездами, улицами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, водоемами, пляжами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения.

Земли сельскохозяйственного использования - занятые пашней, садами, виноградниками, ягодниками, сенокосами, пастбищами и другими продуктивными

землями.

Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения — занятые памятниками природы, лесами, природными (национальными) и дендрологическими парками, ботаническими садами, заповедниками, ландшафтными территориями; земли, обладающие природными лечебными факторами, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма; земли, на которых расположены памятники истории и культуры, достопримечательные места.

Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций — занятые сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи.

Земли водоёмов и акваторий — занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями.

Земли военных объектов и режимные зоны, в том числе земли аэропортовых комплексов.

Резервные земли — не вовлеченные в градостроительную деятельность и иные.

3. Понятие земельного фонда

Земельный фонд Российской Федерации — это вся ее территория, т. е. вся земля (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. Этот единый природный объект обладает различными природными качествами и свойствами, представляющими народнохозяйственный интерес (почвенным плодородием, лесопокрытостью, водопокрытостью, содержанием полезных ископаемых и т. п.), которые в связи с этим целесообразно использовать определенным образом, т. е. в народнохозяйственных целях. С данной точки зрения, единый земельный фонд подразделяется на 7 целевых категорий, закрепленных в земельном законодательстве (ст. 7 ЗК РФ)

К землям сельскохозяйственного назначения отнесены участки единого земельного фонда, используемые или по своим природным качествам пригодные для использования в сельском хозяйстве, т. е. для производства сельскохозяйственной продукции.

Землями поселений считаются земли, расположенные в пределах административных границ различных поселений, которые подразделяются с точки зрения их функционального назначения на две группы: сельские и городские населенные пункты (т. е. города и поселки городского типа). Основное целевое назначение этих земель — удовлетворение градостроительных потребностей населенных пунктов.

Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, обороны, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики и иного назначения представляют собой участки земельного фонда, переданные юридическим или физическим лицам для осуществления специальных задач на транспорте, в промышленности, энергетике и других отраслях народного хозяйства. Основное целевое назначение земли в этих сферах народного хозяйства — служить операционным базисом для размещения и функционирования промышленных и иных предприятий и объектов.

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые им, но предоставленные или предназначенные для ведения лесного хозяйства. Лес, являясь ценным природным сырьем для промышленности, одновременно служит энергетическим источником, местом отдыха граждан, играет роль «легких» для населенных пунктов и т. п. и в связи с этим нуждается в установлении особого правового режима его использования.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими

водохозяйственными сооружениями, а также земли по берегам водоемов (водоохранные зоны, прибрежные полосы), необходимые для их охраны и обслуживания. Основное целевое назначение этих земель – удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, природоохранных, промышленных, энергетических, транспортных, рыбохозяйственных и иных потребностей.

К категории особо охраняемых территорий относятся земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, имеющие статус особо охраняемых территорий, в силу их специфической роли и особого значения в жизни общества. Они служат удовлетворению духовных, биологических, эстетических и иных потребностей граждан.

Землями запаса считаются все участки земельного фонда, не предоставленные в собственность или пользование физическим или юридическим лицам или изъятые у них по основаниям, предусмотренным законодательством.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.1. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Границы земельного участка - линии между отдельными участками, отделяющие один от другого.

Границы всех земельных участков вносятся в единый государственный кадастр недвижимости. Данная процедура называется кадастровым учетом. Кадастровый учет земельных участков осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенно Росреестр. Для того чтобы произвести кадастровый учет земельного участка необходимо провести межевание. Межевание – это работы, проводимые кадастровыми инженерами (геодезистами), по определению границ участка. Установленные геодезистом координаты точек границы участка заносятся в межевой план. Именно на основании межевого плана осуществляется постановка на кадастровый учет земельного участка.

При определении границ участка необходимо их согласовать со смежными землепользователями. Это правило действует, если одна из границ земли одновременно является границей соседней территории. Обычно такое согласование осуществляет кадастровый инженер, который в обязательном порядке приобщает его к межевому плану.

Контрольные вопросы и задания

1. Особенности земли как товара и как объекта оценки.
2. Классификация природных ресурсов.
3. Понятие земельного фонда

2. Нормативно-правовая основа формирования и ведения государственного кадастра недвижимости

План лекции

1. Понятие кадастра недвижимости.
2. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости.
3. Понятие и классификация объектов недвижимости.
4. Организационный механизм ведения государственного кадастра недвижимости.

1. Понятие кадастра недвижимости

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

В соответствии со ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод 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 и иных сведений.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

Осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Земельный участок (п.2 ст.6 ЗК РФ) как объект земельных отношений - часть земной поверхности, границы, которой определены в соответствии с федеральными законами.

Под зданием (строением, сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Определение объекта капитального строительства установлено п.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ. Объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

2. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости

Нормативно-правовая база единого государственного кадастра недвижимости начала складываться с принятием Федерального закона «О государственном земельном кадастре» в 2000 г., Земельного кодекса и Федерального закона «О землеустройстве» в 2001 г., Градостроительного кодекса в 2004 году.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует:
правовое положение участников гражданского оборота;
основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;
прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);
регулирует договорные и иные обязательства;
другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Земельный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует:
возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
пользования общим имуществом собственников помещений;
отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
учета жилищного фонда;
содержания и ремонта жилых помещений;
переустройства и перепланировки жилых помещений;
управления многоквартирными домами;
создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
предоставления коммунальных услуг;
внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В июле 2007 года был принят Федеральный закон «О государственном кадастре

недвижимости», который должен стать правовой основой для современного кадастра недвижимости.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

В законе можно выделить 2 основные части:

Порядок проведения государственного кадастрового учета. Состав сведений и документов государственного кадастра недвижимости;

Формирование объектов кадастрового учета.

Для практической реализации создания единой системы ГКН еще в 2001 году была принята Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения ГЗК и государственного учета объектов недвижимости». Работы ведутся по двум основным направлениям:

Информационное обеспечение управления недвижимостью, реформирование и регулирование земельно-имущественных отношений;

Создание системы кадастра недвижимости. Целью программы является создание условий для планомерной и последовательной реализации государственной политики по обеспечению эффективного использования земли и иной недвижимости, активному вовлечению их в оборот и стимулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан путем создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости.

В настоящий момент разрабатываются и совершенствуются порядки и регламенты, фиксирующие правила публикации нормативных документов, а именно:

Проект Приказа «Об утверждении Порядка опубликования и вступления в силу актов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, признанных Министерством юстиции Российской Федерации не нуждающимися в государственной регистрации»,

Проект Приказа «Об организации работы по размещению проектов нормативных правовых актов Росреестра на официальном сайте Росреестра в сети Интернет для проведения независимой экспертизы на коррупциогенность»,

Проект Приказа «Об утверждении Порядка проведения антикоррупционной экспертизы нормативных актов (проект нормативных правовых актов) Росреестра».

Акты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, признанные Министерством юстиции Российской Федерации не нуждающимися в государственной регистрации, кроме актов или отдельных их положений, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, или сведения конфиденциального характера, подлежат опубликованию в журнале «Вестник Росреестра» и размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет.

Многочисленные информационные письма Управления Роснедвижимости по Московской области по вопросам ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности действуют в части, не противоречащей законодательству, не являются общеобязательными правовыми актами и имеют сугубо информационно-справочный характер.

Характеристика Федерального закона № 221-ФЗ от 27.07.2008 г. «О государственном кадастре недвижимости» как источника правового регулирования кадастровых отношений.

Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ установил порядок учета недвижимого имущества в едином государственном кадастре недвижимости. Закон, за исключением

некоторых норм, вступил в силу с 1 марта 2008 года. Норма Закона, регулирующая учет участков лесного фонда, вступает в силу со дня официального опубликования Закона, а норма, регулирующая создание информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях, вступает в силу с 1 января 2012 года.

В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. В кадастр также вносятся сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Закон не применяется в отношении участков недр и предприятий как имущественных комплексов. Закон также не применяется в отношении воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, которые Гражданским кодексом РФ отнесены к недвижимым вещам.

Внесение в кадастр сведений о недвижимом имуществе подтверждает существование конкретных объектов недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить объект недвижимого имущества в качестве индивидуально-определенной вещи ("уникальные характеристики объекта недвижимости"), или подтверждают прекращение существования объекта недвижимого имущества.

В кадастр вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

вид объекта недвижимости;

кадастровый номер и дата внесения номера в кадастр;

описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом является земельный участок;

описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, описание местоположения помещения в пределах этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

площадь объекта недвижимости.

В кадастр вносятся также дополнительные сведения об объекте недвижимости, в частности сведения о ранее присвоенном государственном учетном номере (кадастровом, инвентарном, условном), если такой номер был присвоен до присвоения кадастрового номера в соответствии с Законом, сведения об адресе объекта, вещных правах на него, назначении здания, сооружения или помещения, природных объектах в пределах земельного участка, и т.д.

В сведениях о Государственной границе Российской Федерации, границах субъектов РФ, муниципальных образований, кроме описания местоположения границ, указываются реквизиты международных договоров и правовых актов, устанавливающих эти границы.

Кадастр состоит из трех разделов: реестра объектов недвижимости (документа с записями об объекте недвижимости в текстовой форме), кадастровых дел (совокупности скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых в кадастр внесены соответствующие сведения) и кадастровых карт.

Правовое значение государственного кадастрового учета недвижимости и ведения государственного кадастра недвижимости.

Целью создания государственного кадастра недвижимости является обеспечение гражданского оборота недвижимости. Задачами создания государственного кадастра

недвижимости служат:

- Обеспечение гарантий прав собственников;
- Обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость;
- Эффективное и рациональное использование недвижимости.
- Основные функции государственного кадастра недвижимости:

- Учетная. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них

- Фискальная. Формирование налогооблагаемой базы на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

- Информационная. Информационное обеспечение граждан, бизнес-сообщества, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Основные положения государственного кадастра недвижимости:

Государственный кадастровый учет объекта недвижимости представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации, как объекта права и налогообложения.

Сведения государственного кадастра недвижимости имеют правовой характер.

Записи в государственном реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

3. Понятие и классификация объектов недвижимости

Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира.

Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

№	Отдельные объекты	Сложные объекты
1.	Земельные участки	Предприятие в целом, как имущественный комплекс, включая:
2.	Участки недр	- земельные участки;
3.	Обособленные водные объекты	- здания и сооружения;
4.	Все, что прочно связано с землей:	- инвентарь и оборудование;
	- леса;	- сырье и продукцию;
	- многолетние насаждения;	- требования и долги;

№	Отдельные объекты	Сложные объекты
	- здания;	- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги;
	- сооружения	- нематериальные активы;
5.	Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	- информация;
	- квартира	- другие исключительные права

В общем случае - недвижимость – это земельные участки и все то, что с ними прочно связано, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В то же время, к недвижимости в недвижимое имущество включаются и приравненные к нему вполне движимые вещи (воздушные, морские суда) не по родовым или видовым признакам, а по целесообразности распространения на них специального правового режима, установленного для действительно недвижимых объектов.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

На рис. 1. приведена характеристика недвижимости как совокупности материальных, экономических, правовых и социальных свойств



Рис. 1. Характеристика недвижимости как совокупности материальных, экономических, правовых и социальных свойств

Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости.

Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его не перемещаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др.

Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.

Основные признаки недвижимости:

Признаки	Содержание
Сущностные (родовые)	
Степень подвижности:	Абсолютная неподвижность, не перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению
Связь с землей:	Прочная физическая и юридическая
Форма функционирования:	Натурально-вещественная и стоимостная
Состояние потребительской формы в процессе использования:	Не потребляется, сохраняется натуральная форма в течение всего срока эксплуатации
Длительность кругооборота (долговечность):	Многokrатное использование, а земли – бесконечно при правильном использовании
Способ переноса стоимости в производственном процессе или потери потребительских свойств:	Постепенно по мере износа и накопления амортизационных отчислений
Общественное значение :	Пользование объектом часто затрагивает интересы многих граждан и других собственников, интересы которых защищаются государством
Видовые (частные)	
Технические и технологические характеристики (месторасположение, функциональное назначение, состояние и др.)	Определяются конкретными показателями в зависимости от вида недвижимости и целесообразности распространения особого режима использования на другое имущество. Неразрывное единство с функциональным назначением

Классификация объектов недвижимости

Классификация — это распределение множества объектов недвижимости на их подмножества по сходству или различию в соответствии с избранными признаками и методами.

Объектами классификации являются элементы изучаемого множества (здания, сооружения и т.д.).

Виды объектов недвижимости:

- Здания
- Сооружения
- Земельные участки
- Леса
- Многолетние насаждения
- Участки недр
- Водные объекты

- Предприятия
- Имущественные права
- Иные вещи

Признаки классификации — наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления.

Признаки классификации:

- Назначение
- Капитальность строений
- Строительный материал
- Срок службы
- Особенности конструкции
- Этажность
- Количество комнат и другие

Наиболее общие признаки классификации представлены в таблице:

Признаки классификации	Вид недвижимости
1. Происхождение:	Невоспроизводимые (естественные): земельные участки, недра, природные комплексы. Воспроизводимые (искусственные): здания, сооружения, многолетние насаждения.
2. Функциональное назначение:	Производственные (прямо или косвенно участвуют в создании товара) предприятия, магазины, склады, офисы, и т.п. Непроизводственные (не участвуют в создании товара, обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения): жилые здания, школы, больницы, театры, церкви, мечети, спортивные сооружения и т.п.
3. Форма собственности:	Частные Государственные Муниципальные Смешанные
4. Отраслевая принадлежность:	Промышленные Строительные Сельскохозяйственные Жилищно-коммунальные и т.п.
5. Степень готовности к эксплуатации:	Введенные в эксплуатацию Незавершенные строительством
6. Возможность приватизации	Запрещенные По разрешению Правительства Свободно приватизируемые

4. Организационный механизм ведения государственного кадастра недвижимости

Комплекс проводимых работ, которые можно определить в качестве ведения кадастрового учёта объектов недвижимости, имеет общегосударственное значение. Его деятельность систематизирована чёткой последовательностью иерархической соподчинённости, с выделением подведомственных общей системе организации деятельности, подсистем с менее широкими полномочиями. Также закон о ГКН регулирует получение кадастрового номера на квартиру. Система постепенного отграничения от целостного контекста, сужается до округов, далее – до населённых пунктов и отдельных земельных участков. Так же – отдельные участки земли, в едином информационном поле, постепенно сливаются, образуя земельные массивы и расширяясь до границ России.

Масштабы этой деятельности беспрецедентны по своему значению и общему суммированному объёму. Ведение учётных работ столь сложного уровня в едином регистрационном пространстве, стало возможным посредством тщательно спланированной и надлежаще организованной деятельности. Ведение кадастровой деятельности осуществляется путём оперирования сложными числовыми значениями, в которых зашифрованы все имеющиеся в учётных данных сведения о земельном массиве страны. Каждый учтённый участок имеет свой неповторимый, полностью уникальный номер. Он не совпадает с другими не только в пространстве, но и во времени. Путём сложной кодификации, отдельные участки включаются в комплексы аналогичных участков.

Основные принципы. Вся деятельность ГКН основана на базовых принципах, которые определяют структурное содержание учётной деятельности. К их числу относятся следующие основные принципы:

- Принцип единства осуществляемых работ в едином технологическом контексте, на всей территории РФ, с постоянным обновлением и актуализацией вносимых данных;
- Сопоставимость учётных сведений с другими ресурсами;
- Соответствие сведений с электронных и бумажных носителей, с приоритетом в сторону бумажных носителей;
- Хранение сведений осуществляется на основании нормативных актов;
- Сведения могут быть выданы для осуществления следственных мероприятий по запросу уполномоченных органов для ведения следствия или судебного рассмотрения; После внесения изменений, ранее внесённые сведения сохраняются;
- Ряд сведений подлежит ограниченному применению, остальные данные общедоступны.

Обозначенные принципы определены статьёй 4, главы 2 Закона о ГКН. Они подлежат соблюдению, кроме специально оговорённых случаев. Принципы создают устойчивость структуры столь масштабной деятельности, как кадастровый учёт.

Подходы ведения Система ГКН является информационным банком характерных сведений о движениях процессов, осуществляемых с недвижимостью. Основными подходами в организации и ведении учётной деятельности являются:

- Накопление информационных данных;
- Их классификация, кодирование и шифровка;
- Хранение полученных сведений;
- Трансляция информации.

Основным принципом в определении соответствующих подходов, являются актуальность, адекватность имеющейся информации, и её доступность для заинтересованных лиц.

Технология ведения. Технологически, работа выстроена в двух аспектах:

На электронных носителях, с использованием высокотехнологичных компьютерных программ;

Путём ведения стандартного делопроизводства с применением бумажных носителей.

После проведения учётной записи факта операции с недвижимостью, а также в случае плановых проверок, учётные и отчётные данные, переносятся на электронный носитель. И наоборот – в случае подачи запроса в отношении сведений, данные извлекаются из электронных документов и переносятся в выписки на бумажных носителях. Бумажные носители имеют приоритет, так как при обнаружении ошибки или несоответствия, производство операции приостанавливается, а сведения с бумажных носителей переносятся в электронные документы.

Записи учёта заполняются после предоставления документов о совершении операций с недвижимостью, для регистрации. После надлежащего их оформления и регистрации, проходят работы по внесению проведённой операции в учётные записи. Таким образом, они содержат сведения обо всех имущественных сделках, о составлении договоров, дополнений к ним и предоставляемых гражданам, выписках. Не реже, чем через 5 лет, проводятся ревизии земель, с обновлением записей и переоценкой земель. Не реже, чем через 10 лет обновляются кадастровые карты, в том числе – и интерактивные.

Информационное взаимодействие. Ведение ГКН осуществляется на основании информационного обмена соответствующими сведениями, при этом характер взаимодействия определяется в установленном Законом порядке. Его деятельность не может быть изолирована от интересов государства и региональных представительств, а также от общественных интересов в лице граждан и различных организаций и служб. Информационное взаимодействие осуществляется:

- С государственными органами (в соответствии с установленным перечнем);
- С органами местного самоуправления субъектов РФ;
- С правообладателями земель.

От перечисленных субъектов может быть запрошена любая необходимая информация, на основании документа (запроса) или заявления, с указанием причины требования сведений. Она должна быть предоставлена по запросу не позднее 5 дней со дня подачи запроса. Сведения подаются в виде выписки из записей учёта, и имеют статус официального документа. В их числе могут быть:

- Информация об установлении границы РФ;
- Порядок установления границ: между территориями автономных округов, субъектов РФ, населённых пунктов и аналогичных сведений;
- Об изменении порядка зонирования территорий;
- Об изменении категории, назначения или разрешённого использования земель;
- Об имущественных сделках и оформлении участков в собственность;
- Изменение результатов кадастровой оценки.

Все перечисленные сведения поступают для регистрации в процессе осуществления каждого из перечисленных видов деятельности. Ни один из документов, касающихся оперирования с недвижимым имуществом, не будет иметь юридической силы без его внесения в запись кадастра.

Организационный механизм. Ведение учётных записей можно определить делом государственной важности, что вряд ли станет преувеличением. Поэтому организация работы выстраивается на различных уровнях допуска к информационным данным, что требует специфической организации деятельности этого общественного института. В целом, организационный механизм деятельности ГКН определяется в качестве систематизированного свода сведений о недвижимом имуществе федерального, муниципального назначения, а также – сведений имущественного характера частных и юридических лиц. Чёткость организации в ведении записей учёта определяется

классификацией проводимых работ, которые подразделяются по следующим видам разделов:

- Организация ведения реестра учётных записей;
- Организация ведения кадастровых дел;
- Составление, хранение и использование кадастровых карт.

Объединяясь в единую цель создания актуальных данных, пригодных к использованию, разновидности кадастровой деятельности способствуют полноценному охвату всех аспектов учёта земельного ресурса. Организационная деятельность ГКН строится на основании регламентированных правительством РФ, законодательных документов и условиях номенклатурного делопроизводства, адаптированного к данным видам работ. Ведение кадастровой деятельности не может быть произвольным, она осуществляется лишь в установленном порядке, посредством привлечения квалифицированных сотрудников и посредством организации деятельности, в режиме уполномоченного органа. Тем не менее, межевые работы могут проводиться как со стороны государственной организации, так и в частном порядке. К частным геодезическим компаниям предъявляются особые требования, с учётом их квалификации и наличия лицензии на допуск, к проведению геодезических работ. Правовые основы Регулирование системы ведения ГКН осуществляется на основании принятого 24.07.07 г. Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», за № 221-ФЗ. Закон прошёл регистрацию в Министерстве Юстиции РФ, ему присвоен регистрационный № 16771, 31.03.10 г. после чего он приобрёл правовую и юридическую силу. Он был вменён в действие в качестве руководящего принципа деятельности по организации учётных работ, и вышел в свет за подписью Министра экономики Э. Набиуллиной и Президента РФ. Этот документ полностью определяет порядок обозначенной деятельности с учётом малейших её нюансов. Он является способом нормирования всех аспектов учётной деятельности и состоит из положений, которые включают в себя:

- Структуру и состав ведения ГКН;
- Общие правила и основания для вносимых сведений;
- Технологии внесения сведений о земельных участках, объектах капитального строительства и прочих сооружений;
- Структуру ведения делопроизводства;
- Передачу дел в архивы.

Контрольные вопросы и задания

1. Понятие кадастра недвижимости.
2. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости.
3. Понятие и классификация объектов недвижимости.
4. Организационный механизм ведения государственного кадастра недвижимости.

3. Формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе данных государственного кадастра недвижимости

План лекции

1. Виды операций (сделок) с недвижимостью
2. Организационная структура государственного управления земельными ресурсами.
3. Формирование рынка платного землепользования.

1. Виды операций (сделок) с недвижимостью

Операции (сделки) с недвижимым имуществом - это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении объекта недвижимости.

Цель сделки — приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

законность содержания;

правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;

соответствие воли и волеизъявления участников сделки;

соблюдение формы сделки.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не будет соблюдено, то сделка недействительна.

Сделка считается ничтожной, если:

совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;

волеизъявление не соответствует подлинной воле;

нарушены форма сделки и требования о ее государственной регистрации;

сторона сделки недееспособна, т. е. неспособна понимать значение своих действий;

сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности.

Сделки могут совершаться в двух формах:

устной;

письменной.

В устной форме сделка возможна:

если законом или соглашением не установлена письменная форма;

для сделок, исполненных при самом их совершении (кроме тех, для которых предусмотрена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность);

для сделок во исполнение договора, заключенного в письменной форме (если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору).

Письменная форма сделки заключается в составлении документа, отражающего содержание сделки и подписанного лицом, ее совершающим.

Сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Типы операций с недвижимым имуществом

Со сменой собственника	С изменением состава собственников	С добавлением иных субъектов прав
-------------------------------	---	--

Со сменой собственника	С изменением состава собственников	С добавлением иных субъектов прав
Купля-продажа Наследование по закону или по завещанию Реализация обязательств (залог или долги) Приватизация; национализация Оформление ренты и пожизненного содержания с иждивением Изъятие земельного участка и снос строения Обмен и мена	Акционирование Изменение состава с разделом имущества Изменение состава субъектов при ликвидации предприятия Внесение имущества в уставный капитал Долевое строительство с выделением долей Оформление кредита под залог недвижимости Расселение (коммунальной квартиры) Вступление в кондоминиум	Инвестирование средств Строительство, реконструкция Передача в доверительное управление Аренда, наем, поднаем, перенаем Передача в хозяйственное ведение, оперативное управление Передача земли в наследуемое владение и постоянное пользование Введение и снятие сервитутов, бронирование Страхование

Купля-продажа — сделка, в которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Субъектами сделки могут быть и граждане, и юридические лица.

Договор купли-продажи объекта недвижимости заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

При заключении договора купли-продажи по этой сделке продавец вправе требовать:

уплаты оговоренной в договоре цены;

оплаты цены объекта и процентов (на основе учетной ставки банковского процента по месту жительства продавца), если покупатель не оплачивает объект своевременно;

оплаты объекта недвижимости или отказа от исполнения договора купли-продажи, если покупатель отказывается принять и оплатить объект.

При этом продавец обязан:

передать объект недвижимости свободным от любых обременений, если только покупатель не согласился принять объект обремененным именно этими правами;

в случае изъятия объекта у покупателя третьими лицами возместить покупателю убытки, если не докажет, что тот знал или должен был знать о наличии оснований, послуживших причиной изъятия;

вступить в дело на стороне покупателя в случае предъявления иска об изъятии объекта недвижимости третьим лицом;

передать объект покупателю в том виде, в котором предусматривается договором купли-продажи.

Покупатель вправе требовать:

передачи проданного ему объекта недвижимости;

уменьшения цены объекта либо расторжения договора купли-продажи, если объект имеет обременения;

При передаче объекта, не соответствующего тому виду, который он имел при заключении договора купли-продажи:

соразмерного уменьшения цены сделки,

безвозмездного устранения недостатков в определенный (разумный) период,

возмещения своих расходов на устранение этих недостатков,

возврата уплаченной цены объекта при отказе от исполнения договора;

замены объекта недвижимости в соответствии с видом (и качеством), предусмотренным договором купли-продажи;

предъявить требования, связанные с недостатками объекта недвижимости, при обнаружении их в разумный срок, но в пределах двух лет, если иное не установлено законом или договором.

При этом покупатель обязан:

принять переданный ему объект недвижимости;

оплатить объект непосредственно до или после передачи объекта, если иное не установлено договором, законом, иным правовым актом;

оплатить объект по цене, предусмотренной договором купли-продажи.

Выделяются следующие формы организации операций купли-продажи:

индивидуальные сделки (с участием посредника);

публичные торги.

Торги по продаже прав собственности или прав аренды на недвижимость проводятся в форме аукциона или конкурса.

Аукцион — публичный способ продажи объекта покупателю, предложившему максимальную цену без возложения на него каких-либо обязательств. По форме подачи заявлений различают аукционы открытый и закрытый.

Конкурс — способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств — социальных (с реализацией социально-значимых программ) или инвестиционных (с выполнением инвестиционных программ).

Тендер — конкурсная форма проведения подрядных торгов, на которых осуществляется продажа права заключения договора подряда на реализацию проекта.

Мена — сделка, в которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. Субъектами сделки могут быть и граждане, и юридические лица.

Если при сделке оказывается, что в соответствии с договором мены объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта которой ниже, должна оплатить разницу в ценах.

Если сроки передачи объектов недвижимости не совпадают, то применяются правила о встречном исполнении обязательств.

Право собственности в этой сделке переходит к сторонам одновременно после исполнения обеими сторонами обязательств передать объекты недвижимости.

Обмен — сделка:

между нанимателями-пользователями помещений с получением соответствующих документов (обеспечивается обмен права пользования на равноценное право пользования);

между нанимателем помещения (имеющим только право пользования) и собственником (обеспечивается обмен права пользования на право собственности).

Дарение — сделка, в которой даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому:

объект недвижимости в собственность;

имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

Субъектами сделки могут быть либо граждане, либо юридические лица.

Для сделки дарения имеются ограничения:

если объект недвижимости находится в общей совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников;

для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника объекта недвижимости.

В сделке дарения одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Наследование обеспечивает переход права собственности на имущество после смерти субъекта к его наследнику по завещанию или — при отсутствии завещания — по закону.

Рента — сделка, в которой получатель ренты — собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. При этом получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога.

Договор по этой сделке совершается в письменной форме и обязательно удостоверяется нотариально и регистрируется.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Рента имеет несколько подвидов:

постоянная рента;

пожизненная рента;

пожизненное содержание с иждивением.

Постоянная рента выплачивается бессрочно в денежной форме или путем предоставления вещей, выполнения работ (оказания услуг), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты, по окончании квартала (если иное не установлено договором). Постоянная рента на объект недвижимости может быть выкуплена как по желанию плательщика ренты, так и по требованию получателя ренты.

Пожизненная рента выплачивается в течение жизни получателя ренты. Денежная сумма не может быть менее одной минимальной заработной платы. Эта рента выплачивается обычно ежемесячно (если иное не установлено договором).

Пожизненное содержание с иждивением закрепляется договором, в котором определяется стоимость всего объема содержания с иждивением (которое не может быть менее двух минимальных заработных плат в месяц). При этом содержание может быть заменено на периодические платежи в деньгах.

Аренда — сделка, при которой арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование данный объект недвижимости. Письменная форма договора аренды и его регистрация обязательны.

Если случится, что объект недвижимости передается в собственность другому лицу (т. е. собственник его продает или обменяет, или подарит, или заключит рентный договор), то арендный договор не изменяется с новым собственником и не расторгается (если этого не желает арендатор).

При заключении договора аренды этой сделке арендодатель вправе требовать:

своевременной уплаты арендной платы;

расторжения договора аренды, если арендатор пользуется объектом не в соответствии с его назначением или условиями договора.

Арендодатель обязан:

предоставить сданный в аренду объект недвижимости своевременно и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора аренды;

отвечать за недостатки сданного в аренду объекта, препятствующие его использованию;

Арендатор имеет право:
истребовать сданный в аренду объект недвижимости;
при обнаружении недостатков в арендуемом объекте: требовать их устранения, либо уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на их устранение, либо расторжения договора аренды;
требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора при появлении не оговоренных прав третьих лиц на арендуемый объект;
с согласия арендодателя: сдать объект недвижимости в субаренду; передать арендные права другому лицу; отдать арендные права в залог или внести в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ;
иметь преимущество при заключении аренды на новый срок.

Арендатор обязан:
своевременно вносить арендную плату;
пользоваться арендуемым объектом недвижимости в соответствии с его назначением и условиями договора.

Право на часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для её использования, передаётся одновременно с передачей арендных прав на недвижимость.

Найм жилого помещения — операция, в которой одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

В социальный найм предоставляются изолированные жилые помещения нормируемого размера из государственных и муниципальных фондов для бессрочного проживания при условии оплаты части коммунальных услуг. В коммерческий найм предоставляются жилые помещения из государственных и муниципальных фондов без нормирования размера за договорную коммерческую плату на срок до 5 лет.

2. Организационная структура государственного управления земельными ресурсами

Организационные системы управления обладают следующими важнейшими свойствами, которые необходимо учитывать при выработке управленческих решений и организации структуры управления:

целостность - устойчивость функционирования организационной системы при ее минимальной структурной сложности и минимально необходимых ресурсах;

обособленность – относительная изолированность, автономность организационных систем или их подсистем, проявляющаяся в разделении полномочий, формировании границ экономической, организационной, политической и хозяйственной самостоятельности предприятий, регионов, отраслей;

централизованность - осуществление управления из одного центра (руководитель, администрация, госорганы и т.д.);

адаптивность - возможность приспособления к изменениям внутренних и внешних условий, обеспечивающее эффективность и стабильность функционирования системы;

совместимость – согласованность подсистем и элементов системы, обеспечивающая их взаимоприспособляемость и взаимоадаптивность;

эмерджентность – несоответствие целевых функции отдельных подсистем с целевой функцией организационной системы. Так, например, целевая функция хозяйственного комплекса страны может не совпадать с целевой функцией отдельной

отрасли, а целевая функция отдельного работника может не совпадать с интересами организации;

мультипликативность – возможность умножения положительных или отрицательных эффектов системы;

неопределенность данных – отсутствие точных значений характеристик процесса управления;

многокритериальность – возможность оценки деятельности организационной системы управления по нескольким показателям;

стохастичность – отсутствие однозначных результатов реализации управленческих решений. Основными причинами стохастичности являются: отсутствие однозначных аналитических зависимостей между возможными результатами реализации управленческих решений, и состоянием системы в момент воздействия на нее; случайный характер поведения окружающей среды; непреднамеренные и непредсказуемые искажения и запаздывания данных о состоянии организационной системы управления и окружающей среды и др. наличие фактора времени - старение добываемой информации, связанное с сокращением процедуры обоснования и принятия управленческих решений и др.

Под организационной структурой системы управления понимается иерархическая соподчиненность органов, вырабатывающих решения по управлению земельными ресурсами. Можно выделить следующие органы управления земельными ресурсами:

- органы, определяющие цели развития и осуществляющие распределение земельных ресурсов;
- органы, курирующие решение частных задач;
- органы, осуществляющие независимую поддержку;
- органы исполнительной власти.

В настоящее время сложились определенные организационно- структурные блоки системы управления, позволяющие распределить функции управления между различными органами управления, а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования.

Каждый вышестоящий уровень координирует действия нижестоящих уровней, а каждый иерархический уровень управления содержит все функции организации субъекта управления. Субъект управления на вышестоящем уровне осуществляют координирование организации субъектов управления на нижестоящих уровнях, исходя из принятых для конкретного административно-территориального образования критериев эффективности рационального использования земель. Это обеспечивает необходимые условия для своевременного выполнения федерального законодательства и приведение в соответствие уровни организации управляющей и управляемой систем.

Система органов государственного управления земельными ресурсами образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти на: федеральном уровне; на уровне субъектов Федерации; на уровне муниципальных образований (административный район, населенные пункты).

Функции управления земельными ресурсами носят как государственный (осуществляются специально уполномоченными государственными органами), так и негосударственный характер. В последнем случае выполнение указанных функций обеспечивают органы местного самоуправления и конкретные граждане и юридические лица. На основании сложившегося законодательства, к компетенции федеральных органов законодательной власти относятся:

принятие федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Федерации принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения;

утверждение единых принципов платы за землю и единых принципов регистрации

прав на земельные участки и прочно связанную с ними иных объектов недвижимости в порядке ведения государственного земельного кадастра;

определение специального правового режима для отдельных категорий земель;

установление порядка отнесения земель к федеральным и определение порядка распоряжения и управления этими землями;

отмена противоречащих земельному законодательству решений соответствующих органов исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления и др.

К органам исполнительной власти, в соответствии с законодательством, относятся органы общей и органы специальной компетенции. Органами общей компетенции являются: Администрация Президента РФ, Правительство Российской Федерации и соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления — городские, районные, поселковые и сельские администрации. Каждый из них в пределах своей компетенции осуществляет функции управления в области управления использованием и охраны земель независимо от того, в чьей собственности, пользовании или ведомственном управлении находятся земли.

К компетенции Правительства РФ относятся:

принятие правовых актов (в соответствии с законодательными актами Российской Федерации), регулируемыми земельные отношения; территориальное планирование использования земель;

установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими администрациями и органами местного самоуправления;

разработка и выполнение совместных с органами исполнительной власти субъектов Федерации федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;

изъятие и предоставление земельных участков, находящихся в собственности субъектов Федерации, в соответствии с законодательными актами Российской Федерации в порядке, установленном органом законодательной власти соответствующего субъекта Федерации;

изменение целевого назначения земель;

выкуп земель для государственных нужд Российской Федерации и др.

К компетенции федеральных органов исполнительной власти РФ относятся:

установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

установление ограничений оборотоспособности, земельных участков;

государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля и ведения государственного земельного кадастра;

установление порядка изъятия (выкупа) земель для государственных и муниципальных нужд;

изъятие (выкуп) земель для нужд Российской Федерации;

разработка и реализация федеральных программ по использованию и охране земель;

реализация иных полномочий, отнесенных к полномочиям Российской Федерации существующим законодательством РФ;

разработка и принятие нормативных актов, регулирующих организацию и ведение землеустройства земельного кадастра;

внесение на утверждение в органы представительной власти программы развития земельного кадастра;
утверждение форм регистрационной (поземельной) книги, правоохраняющих документов на землю;
закрепление и защита прав собственников, владельцев, пользователей земли;
осуществление государственного контроля за распределением и использованием земель, законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и др.);
обеспечение оперативности и устойчивости земельного оборота, гласности земельных сделок;
разрешение земельных споров;
проведение налогового обложения земли и земельных сделок;
установление нормативной и перспективной цены земли; предоставление сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании и цене;
обеспечение необходимой информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц;
проведение землеустройства и территориального планирования;
подготовка ежегодного государственного доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации и др.

К компетенции органов законодательной власти субъектов Федерации относятся:
принятие законов и иных нормативных правовых актов в соответствии с Конституцией РФ, земельным законодательством и другими законами РФ;
определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ;
принятие законодательных и правовых актов по развитию системы УЗР;
утверждение программ развития УЗР в регионах, ассигнований из региональных бюджетов на его ведение, осуществление контроля за их расходованием, а также утверждение правил регистрации прав на земельные участки с находящимися на них объектами недвижимости и форм документов и др.

К компетенции органов исполнительной власти субъектов Федерации относятся:
разработка и принятие нормативно-правовых актов в области регулирования земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством;
установление границ и правового режима особо охраняемых территорий регионального значения;
отмена противоречащих земельному законодательству административных актов органов местного самоуправления;
установление предельных норм предоставления земельных участков;
установление (утверждение) и изменение административных границ районов на территории субъекта РФ;
установление (утверждение) и изменение городской и поселковой черты, а также генеральных планов городов и поселков окружного, областного, краевого и республиканского подчинения;
определение размеров и порядка взимания платы за землю и установление региональной нормативной цены земли;
определение порядка изменения целевого назначения земель и перевода их из одной категории в другую;
утверждение региональных программ и схем рационального использования и охраны земель; установление льгот по налогам за землю;
изъятие, в том числе выкуп, земель для государственных нужд;
организация проведения работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу и контролю за использованием и охраной земель;

принятие правовых актов в соответствии с законами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации;

управление земельными ресурсами, территориальное планирование земель и зонирование;

отмена противоречащих законодательству решений органов местного самоуправления (администрации);

разработка и выполнение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утвержденными соответствующими органами законодательной власти;

разработка и принятие нормативных актов по вопросам земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ, правовыми актами органов представительной власти субъектов Федерации;

разработка и выполнение региональных программ по земельному кадастру, утверждаемых органами представительной власти, а также выделение ассигнований из своих бюджетов на ведение земельного кадастра;

организация работ по регистрации прав на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости в рамках ведения земельного кадастра;

утверждение ежегодного отчета о состоянии и использовании земель региона;

организация землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

организация государственного земельного контроля;

перевод земель из одной категории в другую; выкуп земель для государственных нужд;

утверждение генеральных планов городов, поселков и сел и др.

К компетенции органов местного самоуправления в административных границах соответствующих муниципальных образований отнесены:

предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование;

изъятие (в том числе выкуп) и предоставление земельных участков для муниципальных нужд;

планирование использования земель и контроль за правильностью их использования в границах муниципальных образований;

организация работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу земель, реализации генеральных планов и проектов планировки и застройки населенных пунктов в пределах, определяемых органами исполнительной власти субъектов РФ;

установление размеров платы за землю и льгот по земельному налогу для отдельных плательщиков, а также базовых ставок арендной платы за землю;

взимание платы за землю;

установление (корректировка) зональной нормативной цены земли в соответствии с действующим законодательством;

установление предельных норм наделения граждан земельными участками в установленных законодательством случаях;

охрана права собственности на землю и права землепользования;

выделение ассигнований из местного бюджета на проведение мероприятий по управлению земельными ресурсами;

утверждение ежегодного отчета о наличии и использовании земель муниципального образования;

владения, пользование и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, а также осуществления контроля за использованием земельных ресурсов в границах муниципального образования и др.

Сложившаяся структура государственного управления земельными ресурсами не

четкого разграничения функции что, отрицательно влияет на развитие земельных и экономических отношений общества. Дублирование функций государственного управления земельными ресурсами, включая реформирование земельных отношений, формирование объектов недвижимого имущества, регулирование оценки объектов недвижимого имущества для проведения сделок налогообложения, геодезии и картографии, земельного контроля, а также охраны земель как природного объекта не позволяет сформировать рациональную структуру УЗР страны.

3. Формирование рынка платного землепользования

Рынок земли начинает развиваться значительно позднее рынка других факторов производства и товаров. Активизируется в связи с принятием федерального закона Российской Федерации от 24.07.2002 №101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Собственность и свобода производителей – основа развития земельных отношений.

Потенциальные и реальные субъекты рынка земли сельскохозяйственного назначения:

- собственники земельных долей, это 11,8 млн. граждан, владеющих общей площадью в 115 млн. га сельскохозяйственных угодий;
- 16 млн. личных подсобных хозяйств общей площадью 6,2 млн. га;
- 5 млн. семей, которые занимаются огородничеством на площади 6,2 млн. га;
- садоводы 14,7 млн. чел. Используют 1262 тыс. га земли;
- в городах и поселках в собственности граждан находится около 480 тыс. га;
- земельные участки для индивидуального жилищного строительства площадью 642,5 тыс. га имели на начало 2001г. 6473,5 тыс. горожан.

Закон об обороте сельскохозяйственных земель дает возможность изъять землю у неэффективных собственников.

На практике проявляется необоснованная заниженность ценности земель сельскохозяйственного назначения. Так рыночная цена земли во многих случаях ниже кадастровой, при этом намного ниже, чем предусмотрено для налогообложения. Землепользователи выплачивают земельный налог. Земельный налог – это зафиксированная стабильная плата в бюджет на единицу площади в течение года. Размер земельного налога не зависит от результата хозяйственной деятельности производителя на земле и является формой платного землепользования наряду с арендной платой. Земельный налог как вид земельных отношений требует совершенствования, т.к. его размер слишком незначителен, чтобы его можно было бы использовать на повышение плодородия и в целом эффективности производства сельского хозяйства. Земельный налог, являясь формой платного землепользования, утверждается на районном уровне. Кадастровый учет также проводится на районном уровне. Установленный размер налога на 1 га по видам сельскохозяйственных угодий умножается на площадь этих угодий, что дает общую сумму налога.

Как отмечалось, последний действующий норматив налогообложения 0,3% от кадастровой стоимости. Зная налог и ставку, можно определить кадастровую стоимость.

На рынке земли в связи с ее ограниченностью кривая предложения выражает абсолютную неэластичность. Несмотря на общее принципиальное положение о цене земли как капитализированной земельной ренте, окончательно цена зависит от спроса. В отличие от других товаров этот спрос при его повышении не ведет к увеличению предложения, а вызывает рост цены или земельной ренты, получаемой собственником земельного участка.

Арендная плата – это заранее зафиксированная в договоре часть выручки арендатора земли, которая устанавливается в абсолютной сумме и перечисляется (уплачивается) в определенные сроки. Арендная плата – это следствие аренды земли, т.е.

распоряжения и пользования землей за плату в течение определенного срока, оговоренных в договоре. Размер арендной платы также может капитализироваться для определения цены земли. Аренда земли будет развиваться. Если земля не используется, то суд обязует недобросовестного собственника или продать землю по общепринятым правилам (объявление в газете, тендер и др.) или сдать в аренду тому, кто будет ее обрабатывать.

Контрольные вопросы и задания

1. Виды операций (сделок) с недвижимостью
2. Организационная структура государственного управления земельными ресурсами.
3. Формирование рынка платного землепользования.

4. Характеристика земельного фонда страны

План лекции:

1. Распределение земельного фонда по категориям земель.
2. Распределение земельного фонда по субъектам прав

1. Распределение земельного фонда по категориям земель

Земельный фонд нашей страны составляет 1709,82 млн. га земли [18]. Согласно российскому законодательству земли делятся на категории по целевому назначению, и каждый конкретный участок может быть отнесен только к одной категории земель [13]. Нецелевое использование земель запрещено (ст. 7 п. 2 ЗК РФ).

Земельный кодекс РФ (ЗК РФ), ст. 7[3] определяет семь категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио и телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

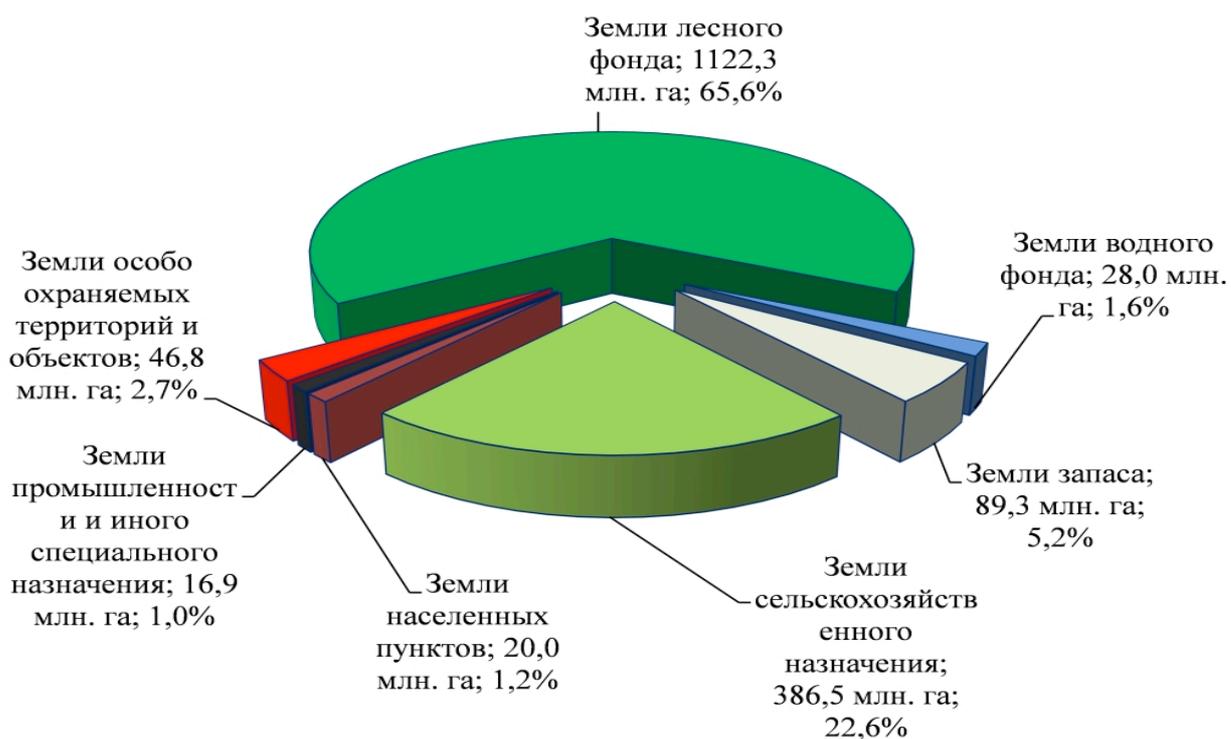
Земельное законодательство РФ довольно сложное, спорное, имеет не до конца решенные вопросы, связанные с переходом от старых норм, характерных для СССР [17], к зонированию территорий, применяемому в рыночной экономике. При этом, порядок проведения зонирования устанавливается разными федеральными законами [12]. Пытаясь слить воедино старые постулаты и нововведения, законодатели приняли в 2015 году новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 540 от 1 сентября 2014 г. [14].

Все виды разрешенного использования земельных (ВРИ) участков после вступления классификатора в силу с 24 декабря 2014 г. определяются в соответствии с этим классификатором.

Распределение земель по категориям

Информация о распределении земель на категории публикуется на сайте Росреестра (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) <https://rosreestr.ru>.

Наибольшую часть земельного фонда страны на 1 января 2014 года составляют земли лесного фонда — 1122,3 млн. га (65,6 %) и сельскохозяйственного назначения — 386,5 млн. га (22,6 %). Общая площадь земель населенных пунктов равняется 20,0 млн. га или 1,2 % всех земель РФ.



Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 1 января 2014 г.

Категории земель по целевому назначению	Определение и состав земель
Земли сельскохозяйственного назначения (Глава XIV ЗК РФ)	Земли, которые находятся за границами населенного пункта, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Состав: 1) сельскохозяйственные угодья; 2) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия; 3) земли, занятые водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Земли населенных пунктов (Глава XV ЗК РФ)	Земли, предназначенные и используемые для застройки и развития населенных пунктов. Земли городских и сельских населенных пунктов отделены границами от земель иных категорий Включают земельные участки, отнесенные к 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.

Категории земель по целевому назначению	Определение и состав земель
Земли промышленности и иного специального назначения (Глава XVI ЗК РФ)	Земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Состав: 1) земли промышленности; 2) земли энергетики; 3) земли транспорта; 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики; 5) земли для обеспечения космической деятельности; 6) земли обороны и безопасности; 7) земли иного специального назначения.
Земли особо охраняемых территорий и объектов (Глава XVII ЗК РФ)	Земли: — имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, — изъятые, в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, для которых установлен особый правовой режим. Относятся земли: 1) особо охраняемых природных территорий; 2) природоохранного назначения; 3) рекреационного назначения; 4) историко-культурного назначения; 5) особо ценные земли.
Земли лесного фонда (Глава XVIII, ст. 101 ЗК РФ)	Земли: — покрытые лесной растительностью, — предназначенные для восстановления леса (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), — нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).
Земли водного фонда (Глава XVIII, ст. 102 ЗК РФ)	Земли, занятые водоемами, ледниками, гидротехническими, водохозяйственными сооружениями, а также выделенные под водоохраные зоны и полосы отвода по берегам водоемов [1]. Относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
Земли запаса (Глава XVIII, ст. 103 ЗК РФ)	Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставленные гражданам или юридическим лицам.

Перевод земель из одной категории в другую

Возможность и порядок перевода земельных участков из одной категории в другую определены ст. 8 ЗК РФ и ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [11]. Речь идет не об изменении вида разрешенного использования земли, а об изменении категории, что намного сложнее.

Такой перевод осуществляется уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в зависимости от формы собственности на землю и категории земель.

Органы уполномоченные принимать решение о переводе земель из одной категории в другую	Форма собственности на земельные участки и категория земель
Правительство Российской Федерации	Земли в федеральной собственности
Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации	1) Земли в собственности субъектов РФ; 2) Земли сельхозназначения в муниципальной собственности; 3) Земли сельхозназначения в частной собственности
Органы местного самоуправления	1) Земли муниципальной собственности, за исключением земель сельхозназначения; 2) Земли частной собственности, за исключением земель сельхозназначения

Заинтересованное лицо инициирует процесс смены категории земельного участка, направляя в соответствующий орган ходатайство о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую.

В заявлении указывается:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) текущая категория земель, к которой земельный участок принадлежит;
- 3) категория земель, в которую планируется перевести земельный участок;
- 3) обоснование перевода;
- 4) права на земельный участок.

Вместе с ходатайством необходимо предоставить:

- 1) выписку из государственного кадастра недвижимости или кадастровый паспорт земельного участка;
- 2) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество;
- 3) заключение государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- 4) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (паспорта, выписки из ЕГРИП или из ЕГРЮЛ);
- 5) согласие правообладателя земельного участка [11].

Сроки рассмотрения ходатайства варьируются от 1 до 3 месяцев. Перевод считается состоявшимся от даты постановки земельного участка на государственный кадастровый учет. Такая процедура по закону должна занимать 12 дней. Но на практике правообладатели земельных участков уведомляются о внесенных изменениях в более длительные сроки. После перевода земельного участка из одной категории в другую переоформление правоустанавливающих документов на него не требуется.

2. Распределение земельного фонда по субъектам прав

Земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков. Поэтому управление объективно становится не только функцией собственника, но и, наряду с земельным контролем, самостоятельным правомочием Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования.

Всеми гражданско-правовыми правомочиями по владению, пользованию, распоряжению земельными ресурсами обладают правосубъектные элементы государственной системы. Государство же, как собственник и суверен осуществляет управление своими имущественными актами, выражающими верховенство государства.

Государство (в лице Российской Федерации и субъекта Российской Федерации) и муниципальные образования в отношении земельных ресурсов выступают в двух аспектах:

- властной структуры, устанавливающей нормы и правила взаимодействия хозяйствующих субъектов, обеспечивающей их выполнение и обременяющей всех собственников и хозяйствующих субъектов местными налогами, иными обязательными платежами и требованиями по содержанию земельных ресурсов;

- собственника, действующего на рынке. Хозяйственная деятельность ведется не только в интересах получения дохода и решения социально-экономических проблем, но и регулирования общего хозяйственного оборота.

Содержание права собственности меняется в зависимости от того, осуществляется ли оно властной структурой или на рыночной основе. Точнее, в зависимости, от того, какие отношения имеют доминирующее значение в обществе — властные или рыночные. Наиболее сложной является ситуация, когда в основе права собственности на землю лежит общенациональное начало, но осуществляется это право с использованием рыночного механизма. Именно в этой ситуации появились и получили объективную основу конструкции «оперативного управления», «хозяйственного ведения» и иные. В условиях рыночной экономики вполне естественным является монетарный подход к содержанию права собственности на землю. Есть все основания однозначно определять это содержание через классические правомочия собственника. Но при этом надо различать право собственности и его осуществление. Существуют условия, когда и при рыночной экономике элементы властных отношений могут сохраняться.

Государство и муниципальные образования по действующему российскому законодательству являются самостоятельными, особыми субъектами права, существующими наряду с юридическими и физическими лицами. К их гражданско-правовому статусу применяются нормы, определяющие участие в имущественном обороте юридических лиц, если иное прямо не вытекает из закона или из особенностей данных субъектов (п. 2 ст. 124 Гражданского кодекса Российской Федерации). Участвуя в имущественных отношениях, государство должно соблюдать установленные им же правила, обусловленные природой регулируемых отношений. Осуществлять управление государственным имуществом в качестве собственника, реализовывать полномочия по распоряжению имуществом может субъект, наделенный соответствующими полномочиями. Муниципальное образование для участия в гражданском обороте может образовать (учредить) юридическое лицо, передав последнему часть своих полномочий.

Государство, субъекты федерации и муниципальные образования, действуя через свои органы (органы государственной власти или местного управления), выполняют своего рода «подготовительную работу», необходимую для организации эффективного использования земли. В качестве инструмента, реализующего такой механизм управления, может и должен использоваться гражданско-правовой подход к управлению землей, при котором набор и уровень норм и способов по управлению землей

устанавливается в зависимости от целевого использования земельных участков.

Практически во всех экономически развитых странах основой управления земельными ресурсами городов является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

Примером основ управления земельными ресурсами для России могут служить существующие в настоящее время нижеуказанные *субъекты управления и субъекты права*.

1. Субъектами управления являются:

- представительные органы РФ и муниципальных образований;
- государственные исполнительные органы;
- исполнительные органы муниципальных образований.

2. Субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами:

- хозяйствующие субъекты;
- органы государственной власти и местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной законодательством;
- физические или юридические лица, уполномоченные органами власти.

В соответствии со сложившейся ситуацией земельные ресурсы рассматриваются как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность социума, и как обособленные земельные участки — части территории субъекта РФ, муниципального района, города и т. д., имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

Управление направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение земельных участков в гражданский оборот на основе:

а) возможности оперативной государственной регистрации прав на земельный участок;

б) формирования объекта недвижимости, определения его правового статуса;

в) разработки и утверждения системы законодательных и нормативных актов об установлении (определении) сервитутов, ограничений и обременений, целевого назначения земельного участка;

г) наличия земельно-информационной системы, основанной на данных Государственного земельного кадастра;

д) создания и развития инфраструктуры рынка оборота земельных участков и/или прав на земельные участки, включающего специализированные кредитные учреждения, риэлтеров, институт оценки и др.;

е) определения порядка ценообразования на земельные участки (права на них), передаваемые в гражданский оборот;

ж) определения нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под социальные и другие объекты, а также в рамках реализации городских заказов и программ);

з) сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату и т. п.);

и) проведения кадастровой оценки земель.

Исходя из этого земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них. Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в городе, предусматривает учет особенностей существования городской среды и возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах города по инициативе уполномоченного органа.

Управление земельными ресурсами, в основном, направлено на:

а) увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;

б) сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов

между пользователями земельными ресурсами и органами власти города;

в) вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

г) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельных ресурсов;

д) оптимизацию структуры земельных ресурсов;

е) формирование инфраструктуры управления:

- развитие рыночной инфраструктуры и негосударственного сектора экономики;

- определение социально-экономических стандартов (нормативов), обеспечиваемых городом для населения;

- создание благоприятных экономических и организационных условий для функционирования хозяйствующих субъектов, развития малого и среднего предпринимательства;

- совместимость и объединение баз данных различных городских ведомств в единое информационное пространство и обеспечение оперативного доступа к данным;

- развитие института управляющих;

ж) усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, договоров купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части использования приобретенного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

з) совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей.

и) организацию информационной системы, базирующейся на следующих основных принципах:

- единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом делении;

- однократность ввода информации;

- ответственность за полноту и достоверность введенной информации;

- обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование несанкционированного доступа;

- обеспечение интегрированного перекрестного контроля достоверности информации в системе.

Для эффективного управления земельными ресурсами используется весь спектр способов, методов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Оценка управление земельными ресурсами начинается с определения критериев того, что будет признано эффективным управлением.

Управление всегда субъективно, поэтому критериев эффективности может быть столько же, сколько существует владельцев у земли. Формирование критериев и механизма оценки эффективности управления осуществляется сверху вниз, начиная с самых общих целей, которые должен сформулировать владелец земли.

Наличие четких и однозначно понимаемых всеми заинтересованными сторонами целей позволяет использовать самый простой и самый корректный критерий эффективности управления — достижение поставленных целей.

Типичные цели использования земельной собственности в государственных и муниципальных организациях:

· гарантированное сохранение вложенных средств;

· целевое использование инвестиций;

· выполнение условий, сопровождающих предоставление финансирования.

Дальнейшая разработка планов, нормативных показателей, форм отчетности и других документов, без которых будет невозможно объективно оценить качество управления земельными ресурсами, должна осуществляться только на основе этих формализованных целей.

Таким образом, первое необходимое условие для формирования критериев и механизма оценки эффективности управления — наличие формализованных целей, которых хочет достигнуть владелец земли.

Второе необходимое условие заключается в том, что цели должны быть не только формализованы, но и представлены в измеряемом виде. Это значит, что при определении целей должны использоваться не качественные показатели — лучше, дальше, больше, — а количественные характеристики, которые легко поддаются сравнению и оценке. Таких количественных характеристик не должно быть много, но, являясь ключевыми информативными показателями, они позволят собственнику сделать вывод о том, насколько эффективно осуществляется управление его земельной собственностью.

Такой подход предполагает введение механизмов оценки полезности земельных ресурсов путем определения бюджетной и иной эффективности, установления нормативов.

Основной критерий оценки — степень реализации поставленных целей, выполнения нормативных требований. Каждый земельный участок проверяется на необходимость его сохранения в собственности субъекта. Устанавливается режим его наиболее эффективного использования в рамках поставленных задач. Дальнейшие управленческие решения учитывают найденный оптимальный режим.

Бюджетная эффективность уполномоченного органа, управляющего земельными ресурсами, рассчитывается как отношение суммы всех поступлений в бюджет и внебюджетные фонды за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости земельных ресурсов, принадлежащих субъекту. Критерии и нормативы «социальной эффективности» подлежат разработке.

Они же позволят уполномоченному органу, осуществляющему доверительное управление землей, иметь четкие критерии того, что ожидает от него собственник и как будет оцениваться его работа.

Контрольные вопросы и задания

1. Распределение земельного фонда по категориям земель.
2. Распределение земельного фонда по субъектам прав

5. Роль и значение зонирования территории

План лекции:

1. Понятие зонирования территорий.
2. Правила землепользования и застройки.
3. Установление территориальных зон.

1. Понятие зонирования территорий

В соответствии с Градостроительным кодексом в городских и сельских поселениях проводится территориальное зонирование. Оно основано на выделении зон поселения, объединенных функциональным использованием, параметрами и ограничениями на их застройку. Для каждой зоны определяются разрешенные и разрешенные только по специальному согласованию виды среды, а также доли площади, предназначенные для них. Виды среды, не приведенные в перечне, запрещаются.

По разрешенным видам среды в каждой зоне устанавливается значение занимаемой ими доли площади зоны для основных функций - минимальное (не меньше); для функций,

сопутствующих основным - минимальное и максимальное (от до ...); прочих функций - максимальное (не больше). По видам среды, разрешаемым только по специальному согласованию, устанавливается максимальное значение доли площади зоны. В территориальных зонах могут выделяться подзоны, режим использования которых определяется в градостроительном регламенте.

Состав территориальных зон в поселениях может различаться в зависимости от местных условий, нормативных правовых и нормативно-технических документов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области градостроительства. Примерный перечень территориальных зон городских и сельских поселений установлен в Градостроительном кодексе и включает в себя:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий

Жилые зоны - это зоны, предназначенные для проживания населения, а также для проживания в сочетании с отдыхом или с ведением индивидуального подсобного хозяйства.

Выделяют несколько типов жилых зон:

- зона усадебных и блокированных жилых домов;
- зона многоквартирных жилых домов до трех этажей;
- зона многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей;
- зона многоквартирных жилых домов в 4-12 этажей.

Для каждой зоны установлены разрешенные, сопутствующие и условно разрешенные виды использования. Так, например, в зоне многоквартирных жилых домов до трех этажей *разрешена* постройка жилых домов усадебного типа; блокированных жилых домов; многоквартирных жилых домов не выше трех этажей; библиотек; аптек с торговой площадью до 20 м; магазинов с торговой площадью до 60 м. В ней могут размещаться детские сады, начальные и средние школы, небольшие предприятия общественного питания; кабинеты практикующих врачей; парикмахерские. *Неосновными и сопутствующими* видами использования являются сады, огороды, бани, сауны (при условии канализования стоков); парники, теплицы; хозяйственные постройки; встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи и т. п. Размещение ряда объектов требует специального согласования, т. е. они относятся к числу *условно разрешенных* видов использования (магазины, клубы, почтовые отделения, объекты с параметрами более или менее указанных в требованиях к застройке и т. п.).

В общественно-деловых зонах осуществляется межселенное, общегородское или районное социально-культурное обслуживание, административное и хозяйственное управление, кредитно-финансовая и общественная деятельность. Общественно-деловая зона может разделяться на несколько видов: *центральная, районная, местная, учебная зона*. Для каждого вида зон устанавливаются разрешенные, сопутствующие и требующие специального согласования виды использования.

Так, центральная общественно-деловая зона, как правило, охватывает общегородской центр с многофункциональным использованием территории, который подразделяется на несколько видов. В ней *разрешено* размещение учреждений образования, здравоохранения, социального обеспечения, физкультурно-спортивные учреждения. Также в ней могут находиться учреждения искусства и культуры предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, проектные, научные и

административные организации, офисы и другие предприятия бизнеса, жилая застройка.

К числу *неосновных* и *сопутствующих* видов использования относятся сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. *Специального согласования* требует размещение, например, таких объектов, как: гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств, казино, общественные туалеты и др. **Зоны производственной** застройки предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов.

В производственной зоне разного типа *допускается размещение* предприятий определенного класса вредности; предприятий коммунального хозяйства, складов; сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятий по обслуживанию транспортных средств; инженерных сооружений.

Территории в центральной части города, занятые промышленностью, образуют производственно-общественные зоны. Эти зоны, как правило, постепенно переориентируются с промышленного использования на коммерческое.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также инженерного оборудования. Типы зон устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование этих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Так, например, в зоне автомагистрали *допускается размещение* мотелей для легкового и грузового автотранспорта; сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятий по обслуживанию транспортных средств; предприятий общественного питания и магазинов. *Сопутствующим* видом использования является размещение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств. *Специальное согласование* требуется для осуществления видов использования, которые нарушают требования к застройке земельных участков, предоставляемых организациям автомобильного транспорта.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения. Они включают в себя зоны открытых пространств, зоны природных ландшафтов, территории лесопарков для организации отдыха населения и зоны дач.

В состав **зон открытых пространств** входят парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, используемые населением для отдыха. Здесь *разрешено* устройство пляжей, спортивных и игровых площадок, аттракционов, летних театров, концертных площадок. В качестве *неосновных* и *сопутствующих* видов использования допускается размещать автостоянки, мемориалы, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (например, пункты проката, кассы и т. д.). *Специального согласования* требует размещение кафе, закусочных, баров; общественных туалетов.

В зону природных ландшафтов входят парки, рощи, лесопарки, природные заповедники. Эти объекты предназначены для сохранения ценных природных особенностей и ландшафтов и одновременное стимулирование создания условий для отдыха населения города. Одним из условий их функционирования является минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды.

В этой зоне *разрешена* организация лесопарков; спортивных и игровых площадок, лыжных трасс, велосипедных дорожек и т. д. *Неосновными* и *сопутствующими* видами являются устройство открытых стоянок для временного хранения транспортных средств; вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (например, малых архитектурных форм, беседок и пр.). *Условно разрешенными* видами использования, т. е. требующими специального согласования, являются размещение гостиниц, кемпингов,

туристских центров, профилакториев, санаториев, учреждений общественного питания (например, кафе, баров), мест для пикников, общественных туалетов.

Зоны лесопарков предназначены для сохранения природных особенностей территории и создании условий для полноценного отдыха населения. В этой *зоне разрешено* размещать пляжи, кемпинги, кафе, бары, рестораны; пункты проката спортивного инвентаря, спортивные и игровые площадки; бани, сауны; лодочные станции помещения обслуживающего персонала. *Допускается* размещать открытые стоянки для временного хранения транспортных средств; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (например, кабинки для переодевания, беседки и др.).

Зона дач выделяется для отдыха населения и выращивания сельскохозяйственных культур. На данной территории *разрешено* строительство отдельно стоящих жилых домов усадебного типа; дач; магазинов товаров первой необходимости торговой площадью до 40 м². Территорию можно использовать под сады, огороды; устройство водозаборов; сооружения противопожарных водоемов. *Неосновными* и *сопутствующими* видами являются использование недвижимости для надомных видов деятельности (при соблюдении санитарных и противопожарных норм); возведение бань, саун; сооружений, связанных с выращиванием цветов, фруктов, овощей; хозяйственных построек; встроенных или отдельно стоящих гаражей, а также стоянок, но не более, чем одно транспортное средство на один участок; административных помещений, связанных с обслуживанием зон дач. Требуется *специальное согласование* для размещения магазинов, площадь которых превышает разрешенные размеры; почтовых отделений, телефона, телеграфа, а также временных сооружений мелкорозничной торговли.

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для нужд сельского хозяйства. В них включаются земли, непосредственно используемые для ведения сельского хозяйства и занятые объектами сельскохозяйственного назначения, находящиеся непосредственно на территории поселения.

Территории этих зон *могут использоваться* как сельскохозяйственные угодья (например, сады, огороды, пашни, сенокосы и др.), под лесополосы, внутривоспользовательные дороги, коммуникации. На них *могут находиться* леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы, здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства.

Неосновными и *сопутствующими* видами использования являются территории инженерных и транспортных сооружений и устройств. Земельные участки разрешено предоставлять гражданам для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства. К числу *условно разрешенных* видов относится использование земель под карьеры, размещение перерабатывающих предприятий, складов, рынков, магазинов, стоянок транспортных средств с размерами, превышающими разрешенные, почтовые отделения, временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

В зонах специального назначения размещаются кладбища, крематории; полигоны бытовых отходов, объекты коммунального хозяйства с охранными зонами, а также иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон или невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Неосновными и *сопутствующими* видами использования являются культовые сооружения и иные объекты, связанные с функционированием кладбищ, зеленые насаждения, инженерные коммуникации. В качестве *условно разрешенных* видов использования допускается сооружение мусороперерабатывающих и мусоросжигательных заводов, полигонов не утилизируемых и токсичных производственных отходов.

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. В этих зонах

допускается размещение военных баз, городков, полигонов, аэродромов, иных объектов безопасности и космического обеспечения, военных образовательных учреждений, предприятия, учреждения и организации, выполняющие задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

Неосновными и сопутствующими видами использования зон являются строительство жилых домов, общественных зданий, сооружений по выращиванию овощей, хозяйственных построек, гаражей и открытых стоянок. *Специального согласования* требует строительство производственных зданий, учреждений связи и иных коммуникаций, превышающих размеры, временных сооружений.

Органы местного самоуправления городских и сельских поселений в соответствии с местными условиями могут устанавливать иные территориальные зоны, а также включать в них земельные участки и иные объекты недвижимости.

Территориальное зонирование вносит упорядочение в застройку городов, предопределяет рациональный подход к их проектированию.

2. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий ⁴² исторических поселений федерального

значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

5.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

7. Утвержденные правила землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости, установленные на приаэродромной территории).

8. Срок приведения утвержденных правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.

3. Установление территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Контрольные вопросы и задания:

1. Распределение земельного фонда по категориям земель.
2. Правила землепользования и застройки.
3. Установление территориальных зон

6. История создания и развития земельно-учётных и регистрационных систем в России

План лекции:

1. Система учёта и регистрации земель в социалистический период в России в 20 в.
2. Развитие государственного земельного кадастра в РФ.

1. Система учёта и регистрации земель в социалистический период в России в 20 в.

История развития земельного кадастра в России определяется, прежде всего, уровнем экономического развития и характером отношений собственности. А начинается эта история с образованием государства и развитием налогообложения. Объединение в 882 году двух крупнейших политических центров древних славян, Киевского и Новгородского, под властью Киева, положило начало существованию могущественного древнерусского государства – Киевской Руси. Отсюда берет истоки отечественный земельный кадастр, об этом свидетельствуют некоторые статьи «Пространной Русской правды» Владимира Мономаха. Существовавший в то время качественный учет земель имел упрощенный характер. «Русская правда» сохранила сведения о подразделении земель только по видам угодий - дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи угодья (без указания почвенных различий). Первые переписи земель с характеристикой их качества и количества относятся к XII в. Очень подробное описание многочисленных и разнообразных доходов с земли сделано в уставных грамотах новгородского князя Святослава и смоленского князя Ростислава.

Исторически сложилось, что земельный кадастр в России включал такие составные

части, как учет и регистрацию земель, естественно-историческое и экономическое описание земель, оценку земель.

На развитие древнего земельного кадастра определенное влияние оказало монгольское владычество. Для верного учета и сбора дани проводилась перепись жителей и их имущества, а поскольку главной доходной статьей являлась земля, то при раскладе дани учитывалось ее количество и качество. Бралось на учет пространства целых княжеств и поземельное владение каждого частного лица.

Наиболее яркое и полное описание земельных владений в России относится к периоду ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного государства. В описаниях приводились сведения о количестве земель во владениях, давалась оценка этих земель путем приведения их к определенным условным единицам. Основной единицей податного обложения считалась соха. В связи с этим система переписи земель получила название сошного письма. Кроме налоговых целей описание земель по сошному письму имело большое значение для определения количества ратников, лошадей и продовольствия, необходимых для обороны. Раздача земель за службу и необходимость приведения вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали одной из основных причин частых переписей земель в XV - XVI вв. При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы. Описания земель проводились лицами, называвшимися писцами, дозорщиками и мерщиками. Писцовый наказ 1622 г. возлагал на писцов измерение пашни, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Количество земли исчислялось приблизительно. Сведения о земле отражали в писцовых книгах. Их составляли в двух экземплярах: один посылался в Москву в Поместный приказ, а второй предназначался для воевод, наместников и дьяков.

Писцовые книги имели юридический и правовой характер. При их заполнении проверяли права землевладельца на описываемые земли. Купля-продажа земли, обмен земельными владениями, передача земель по наследству подтверждались документами и отражались в писцовых книгах. Эти книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них получила характер земельной регистрации. Составление писцовых книг велось по населенным пунктам.

В писцовых книгах освещались и финансовые вопросы: оценка имущества, размеры обложения налогом. Запись этих книг содержит показатели своеобразной русской статистики населения, землевладения, культуры, финансов и т. д. В книгах, наряду с учетом и регистрацией земель, дается их классификация по качеству с выделением четырех групп - добрые, средние, худые и очень худые. Для классификации земель использовались данные об урожайности, видах угодий и физических свойствах почв. Оценочной формой были различные окладные единицы - соха, обта, выть, лук, сошка. Постепенно они заменяются большой московской сохой - единицей податного счета, соответствующей определенному размеру чистого дохода.

Кроме писцовых книг, в которые заносились все земли, составлялись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги. В окладных книгах отражались только земли, приносящие доход, с указанием размера. В приправочных книгах - служилые земли с указанием кому какие принадлежат и по каким документам. Полевые книги составляли при межевании, на их основе появились межевые книги, в которых отражались границы землевладений. В строенных книгах регистрировалось количество земли, отведенной под строительство городов, с указанием их местонахождения. Отказные книги содержали описание раздач, засечные - описание земель по границам государства, в дозорные книги заносили земли, находящиеся в разорении и подлежащие конфискации. Вотчинные книги давали сведения для

распределения тягла между населением вотчины с учетом имущественного положения крестьян. Таким образом, собираемая информация могла быть использована для управления территориями и проведения земельной и налоговой политики Российского государства.

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I, он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность полевых измерений, впервые основанная на геометрии и применении геодезических инструментов. Однако замыслы Петра I о производстве сплошного межевания выполнить не удалось, и первое генеральное межевание было начато в 1754 г. Оно было основано на писцовом наказе 1684 г. и помимо учета земель имело целью лишение прав владения и изъятия не соответствующих документам земель. Такой формальный подход привел к возбуждению споров соседствующих владельцев даже в случаях отсутствия взаимных претензий до начала межевания. Это вызывало отрицательное отношение землевладельцев к самой идее генерального межевания и предопределило его неудачный исход.

Главная задача межевания 1765 г. состояла в регистрации казенных и других земельных владений. На каждый уезд составлялись межевые книги и планы с указанием землевладельцев, местоположения и общего количества земель, их распределения по угодьям и составлением перечня угодий по провинциям и губерниям. К планам прилагались алфавитные реестры с характеристикой земельных владений и отражением проведенных измерений. Кроме того, при межевании составлялись экономические описания, содержащие сведения о качестве пахотных земель.

В 1837 году министерство государственных имуществ приступило к разработке нового земельного кадастра. Были проведены большие работы по съемке и определению размеров усадебных земель, пашни, сенокосов, пастбищ. Каждое из этих угодий делилось на несколько разрядов. На основе собранных данных об урожайности за 12 лет определяли условный валовой доход пашни и сенокосов. Из дохода исключалась стоимость семян, расходы на удобрения, обработку почвы, перевозку продукции и определялся условный чистый доход. По данным о средних рыночных ценах на сельскохозяйственные продукты вычисляли условный чистый доход в денежном выражении.

Дальнейшее развитие и совершенствование системы учета и оценки земельных ресурсов стимулировалось такими этапными реформами, как отмена крепостного права в 1861 г., предусматривавшая выкуп земли крестьянами у помещиков, отмену взимания выкупных платежей в 1905 г. и Указ 1906 г., дающий крестьянам право выделения или выхода из общин.

19 февраля 1861 года был подписан Манифест об отмене крепостного права и Положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости.

Отмена крепостного права положила начало коренным изменениям в положении крестьянства. Началось развитие капитализма, в процессе которого крестьянство из сословия феодального общества превращалось в сословие капиталистического общества. Втягиваясь в обстановку товарного хозяйства и рыночных отношений, крестьянское хозяйство постепенно утрачивало натуральный характер и становилось товарным.

Таким образом, в период наиболее динамичного развития хозяйственных отношений в России межевание имело следующие основные цели:

Юридическая - определение и укрепление формальными юридическими законами границ земельных владений с составлением соответствующих юридических документов.

Сельскохозяйственная - устранение неудобных условий землепользования (чересполосица, сильная извилистость границ и т. п.).

Финансовая - определение доходности владений для исчисления налога на основе подробной съемки и оценки угодий.

Земельная собственность могла быть: единоличной (крестьянина, помещика, учреждения); общей для нескольких лиц с указанием доли каждого; общинной; в виде права в чужой вещи (например, право крестьян на помещичьей земле пасти скот, ловить рыбу, въезжать в лес и т. п.).

Реформа сохранила в руках крестьян значительную часть земельной площади, находящейся в их распоряжении до воли. Но досталась им земля далеко не даром. Не одному поколению пришлось нести за нее тяжелые платежи по цене, заведомо завышенной против действительной стоимости. Платежи эти сопровождалась особой выкупной операцией в форме земельного кредита. Притом ссудное обеспечение не требовало волеизъявления тех, кому оно предназначалось, и ссуды назначались подневольно, причем - на выкуп земли, которую крестьянин уже давно считал своей, а следовательно, признавал несправедливым платить за нее.

Новая аграрная политика России 1906 – 1910 гг. связана с именем Петра Аркадьевича Столыпина. 19 ноября 1906 г вышел в свет Указа императора Николая II - «Об изменении и дополнении некоторых постановлений об крестьянском землевладении». Главное содержание реформы составило разрушение общины и насаждение частной крестьянской земельной собственности. Разрешением продажи и купли наделов облегчался отлив бедноты из деревни, и происходила концентрация земли в руках зажиточных крестьян.

Накануне реформы формы землевладения и землепользования в России отличались большим разнообразием, которое было связано с различием, как природных условий, так и исторических судеб населения. Землепользование практически сохраняло сословно - феодальный характер, когда наряду с формирующейся буржуазной частной собственностью существовали и другие виды собственности на землю. Крупнейшим собственником являлось государство (казна). В 1905 году ему принадлежало почти 35 % общего землевладения в европейской России (или 138 млн. десятин).

По реформе 1906 - 1910 годов к началу 1916 года общину покинуло в общей сложности примерно 27 % крестьянских семей, увеличив частную (подворную) наделную землю на 14 % (около 16 млн. десятин).

Собственность юридических лиц (включая церкви, монастыри, города, посады, учреждения) составляла менее 2 %.

Земли Сибири, Дальнего Востока, Средней Азии и Закавказья, в основном, принадлежали казне и Кабинету. В Сибири крестьяне владели государственной землей на праве пользования, а фактически присваивали ее практически неограниченно.

Основными тенденциями развития в области земельных отношений в России к началу XX века были значительное сокращение дворянской земельной собственности, некоторое уменьшение государственной и увеличение площадей крестьянского землевладения.

Закон 1910 года еще более жестко проводил линию на ликвидацию общины и переход к частному крестьянскому землевладению. Он предусматривал обязательность перехода к личной собственности на землю в общинах, где за предшествующие 24 года не было общих земельных переделов. В этих общинах крестьяне автоматически становились новыми собственниками своих наделов.

Всего с 1906 по 1915 год 2,8 млн. крестьянских хозяйств заявили о закреплении земли в собственность (30 % их общего числа). Закреплена земля была за 2,0 млн. хозяйств (22 %), которым отошло в собственность 13, 9 млн. десятин, или 16 % всей наделной земли.

Значительная часть крестьянства сопротивлялась выходу из общины своих товарищей. Из всех подавших в 1906 - 1914 годах заявления о выделе только 27 % получили на это от общины согласие, 67 % решали вопрос через земство.

Перераспределение земельной собственности в пользу частного крестьянского землевладения дополнилось механизмом земельной аренды в виде наделной,

внутринадельной, внешненадельной аренд и аренды казенных земель.

Необходимые сведения о земле содержались в «Поземельной книге» и «Межевой книге». В «Межевой книге» описывали границы землевладений и отражали происходящие изменения в размещении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения. В «Поземельной книге» фиксировали обладателей прав на землевладения и отражали сведения о совершаемых с землей сделках. Государство, имея такие сведения, могло выполнять фискальную функцию, а землевладельцы могли защищать в суде свои права и решать межевые споры.

После 1917 года земельные отношения в России резко изменились. Одним из первых законодательных актов о земле был Декрет «О социализации земли» 1918 года, причем этим актом была закреплена всенародная собственность на землю, трудовой характер землепользования, учреждено равное право на пользование землей, исходя из потребительско-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения. А положения «О социалистическом землеустройстве» и «О мерах перехода к социалистическому землепользованию» 1919 года закрепили две основные формы: государственную и коллективную. Одновременно с этим земля фактически перестала являться объектом налогообложения. В то же время государство нуждалось в сведениях о земле. Эта потребность определяла состав сведений земельного кадастра и порядок его ведения.

Кадастр представлял собой сведенные в единую книгу регистрационные сведения по землепользователям, а также количественные и качественные характеристики земель. Основой ведения кадастра являлась развернутая система регулярно проводившихся за счет государственных средств съемок и обследований земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Сведения о землях промышленности и территориях городов и других поселениях (в силу их малого влияния на планирование промышленного производства) приводили в кадастре укрупнено и недостаточно.

Регистрацию проводили в государственных земельно-кадастровых книгах районов (городов) и именовали государственной регистрацией землепользований. Выполняли ее должностные лица районной землеустроительной службы, персонально отвечающие за достоверность регистрируемых сведений о землепользовании.

Начиная с 1955 года, был введен государственный учет наличия и распределения земли по угодьям и землепользователям, а также государственная регистрация всех землепользований по единой общесоюзной системе. В последствии в 1970 году Совет Министров СССР утвердил положение «О государственном контроле за использованием земель», возложив контроль на Советы народных депутатов и землеустроительные службы системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия СССР.

За годы советской власти были созданы три основных вида кадастров: сельскохозяйственных территорий, водный и лесной. Все основные учетные и отчетные кадастровые документы создавались в виде государственных актов на право пользования землей, списков землепользователей, земельно-кадастровых книг предприятий и организаций и др., а также в виде планово-картографических документов. Все вышеперечисленные документы создавались в рукописной форме, и имели достаточно низкую точность. Координаты точек на границах между коллективными хозяйствами определялись с точностью от 1 до 5 метров, а на населенные пункты не всегда имелись карты и планы даже масштаба М 1: 5 000.

После национализации российские земли до времени внесения в 1990 году поправок в Конституцию РСФСР 1976 года не знали права частной собственности. Они без оплаты передавались физическим и юридическим лицам в вечное, бессрочное пользование.

С 1989 года было принято большое количество нормативно-правовых документов, в той или иной степени связанных с содержанием и ведением государственного земельного кадастра. Они были направлены на осуществление земельной реформы,

предусматривающей претворение в жизнь новых земельных отношений, формирование многоукладности землевладения и землепользования, переход к рыночным отношениям.

В период с ноября 1989 г. По март 1990 г. Верховным советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и о земле. Эти законы разрешили гражданам арендовать земельные участки как внутри, так и вне колхозов и совхозов. Данные законы также предоставили право владения землей, включая наследуемое право работать на земле, но без прав купли-продажи и залога земли.

К началу земельных реформ 1990 гг. в России сформировался многоцелевой Государственный земельный кадастр как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленная на решение задач управления в различных сферах экономики.

В конце 1990 года Верховный Совет РСФСР одобрил пакет, состоящий из трех законодательных актов по земельной и аграрной реформе: Закон о крестьянском хозяйстве, Закон о земельной реформе и Закон о социальном развитии в сельской местности. Эти законы дали крестьянам право продажи земли районному Совету, обеспечили механизм наделения крестьян землей, освободили крестьянские хозяйства от госзакупок, земельного налога на 5 лет, разрешили использовать наемный труд и обеспечили гибкий максимальный размер землевладения.

С августа 1991 г. проведение аграрной и земельной реформ осуществлялось в границах территории всей страны. В декабре 1991 г. вышел Указ Президента «О неотложных мерах по проведению земельной реформы» и Постановление Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». На основании этих документов колхозы и совхозы должны были принять решение о переходе к частной собственности.

С 11 октября 1991 г. принят Закон «О плате за землю», который установил, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за землю являются земельный налог, арендная плата, плата за временное пользование землей, плата за приобретение земельных участков в собственность, плата за приобретение права аренды земельных участков, компенсационные платежи за потери сельскохозяйственного производства, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута.

Платежи за землю направляются на финансирование мероприятий по охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, обустройство территории, на компенсацию затрат на эти цели собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также на проведение землеустройства (включая работы по установлению границ земельных участков в натуре, изготовлению их планов или чертежей границ), ведение государственного земельного кадастра, проведение мониторинга земель, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

От 19 марта 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации были утверждены новые свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения.

25 августа 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» было утверждено Положение о порядке ведения государственного кадастра, признана необходимость координации ведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных. Кроме того, была указана необходимость проведения инвентаризации земель населенных пунктов.

Важными стали Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Гражданский кодекс Российской Федерации, которые отнесли земельные участки и все, что прочно с ними

связано, к недвижимости. Это повлекло за собой изменение многих положений земельного кадастра, касающихся научных и методических основ земельной регистрации, учета и оценки земель. Указом были введены новые формы свидетельства на право собственности на землю и других регистрационных документов. В декабре 1993 г. были изданы указы Президента РФ: «О налогообложении продажи земельных участков и операций с землей»; «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость»; «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы»; Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации; Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке.

2. Развитие государственного земельного кадастра в РФ.

Кадастр как общественное явление известен с давнего времени, когда человек начал обрабатывать землю.

Принятие Конституции Российской Федерации 12 декабря 1993 года разрешило главный спорный вопрос в сфере земельных отношений. Конституция закрепила право частной собственности на землю в Российской Федерации и свободу распоряжения землей как одно из основных неотъемлемых прав человека, охраняемых законом.

В 1994 году деятельность органов, ведающих земельным кадастром в России, была направлена на реализацию вышеуказанных законов, указов Президента РФ и постановлений Совета Министров РФ. К наиболее значимым документам можно отнести Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 года «О порядке определения нормативной цены земли», установившей ее в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка.

В 1997 году были продолжены работы по формированию автоматизированной системы государственного земельного кадастра и регистрации прав на землю. В субъектах РФ были разработаны и утверждены региональные программы создания систем государственного земельного кадастра.

В содержание земельного кадастра, в соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г., включено получение достоверных сведений о земельных участках и территориальных зонах как основных единиц кадастрового учета. Все прочие действия (ведения основного и текущего учета земель, составление баланса земель, бонитировка почв и экономическая оценка земель, государственное управление земельными ресурсами и др.) включены в земельную информационную систему.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. определил, что государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель Российской Федерации, о кадастровой стоимости, месторасположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. В государственный земельный кадастр также включают информацию о субъектах прав на земельные участки.

Объектом земельного кадастра является земельный фонд Российской Федерации, независимо от его ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования. Земля имеет важное значение как предел суверенитета государства, как основа жизнедеятельности народов, как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства, как составная часть единой глобальной экологической системы и как элемент рыночных товарно-денежных отношений.

Современный Государственный земельный кадастр призван обеспечить

государство и граждан следующей актуальной юридически значимой для развития государства и общества информацией: гарантия прав собственности и их надежная защита; поддержка системы налогообложения земли и иной недвижимой собственности; гарантия ипотечных кредитов; развитие и контроль земельного оборота; проведение государственного контроля за охраной и использованием земель; рассмотрение земельных споров; проведение земельной реформы, включая приватизацию земли; развитие территорий, планирование и эффективное использование земельных ресурсов; рациональное использование окружающей среды.

Земельный кадастр – это единая информационная система описания на бумажных и электронных носителях всех земельных участков и прочно связанного с ними недвижимого имущества в границах государства для его административно-территориальных образований по правам собственности, владения и пользования, местоположению, физическим и техническим характеристикам и параметрам, оценочной стоимости, ограничениям использования, которая сопровождается кадастровыми картами и индивидуальными кадастровыми номерами земельных участков.

Государственный земельный кадастр содержит систему следующих необходимых документированных сведений: месторасположение и границы земельных участков и территориальных зон; целевое назначение и правовое положение земель; качественная характеристика и ценность земель; прочно связанные с земельными участками объекты недвижимости; земли и границы территорий, на которых осуществляется местное самоуправление; земли и границы субъектов Российской Федерации; земли и границы Российской Федерации.

В соответствии с федеральным законом от 29 ноября 2004 г «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» налоговой базой стала являться кадастровая стоимость земли.

Составной частью земельного кадастра является государственный кадастровый учет земельных участков, который осуществляет посредством внесения необходимой и достаточной (предварительно формализованной) информации в государственную кадастровую книгу.

До настоящего времени учет земель представлял собой процесс регистрации земельных участков и территориальных зон с внесением записей в Единый государственный реестр земель. Теперь создана автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра и государственный учет объектов недвижимости (разработанная в соответствии с федеральной целевой программой "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)", утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 № 745) с целью обеспечить эффективное использование земли и иной недвижимости, вовлечение их в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества.

Назначение автоматизированной системы государственного кадастра объектов недвижимости – создание единой системы, функционирующей на всех уровнях государственного управления недвижимостью, обеспечивающей консолидацию сведений об объектах недвижимости на уровнях субъектов Российской Федерации, обеспечивающей возможность публичного доступа к сведениям единого кадастра объектов недвижимости.

Автоматизированная система обеспечивает доступность сведений кадастра, прозрачность рынка недвижимости, упрощения процедур оформления сделок с недвижимостью за счет создания системы электронного взаимодействия между органами (организациями) по формированию, кадастровому учету, технической инвентаризации,

оценке, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органами по управлению государственным и муниципальным имуществом, налоговыми и другими органами, увеличение поступлений земельного налога и арендной платы за землю в бюджеты всех уровней.

Информация об объектах недвижимости поступает в систему в электронном виде, в том числе и о координатах объекта. Перед внесением сведений об объекте в единый кадастр объектов недвижимости, информация проходит тщательный контроль на корректность семантических и графических данных. При внесении в кадастр, сведения об объектах капитального строительства привязываются к сведениям о земельных участках, на которых они располагаются. Для привязки объектов используются их координаты.

Таким образом, проведение земельной реформы еще раз подчеркнуло необходимость государственного земельного кадастра как системы информации, обеспечивающей осуществление государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

Контрольные вопросы и задания:

1. Система учёта и регистрации земель в социалистический период в России в 20 в.
2. Развитие государственного земельного кадастра в РФ.

7. Рентные отношения

План лекции:

1. Сущность и виды земельной ренты.
2. Основные положения формирования земельной ренты.
3. Абсолютная и монопольная рента.
4. Цена земли.

1. Сущность и виды земельной ренты

Понимание земельной ренты как экономической категории неразрывно связано с определением стоимости и рыночной цены, это является исходным моментом теоретической мысли. Другим моментом здесь выступает вопрос об отношении к земельной ренте как форме реализации земельной собственности.

Первое наиболее системное изложение проблем ренты в экономической науке дал У. Петти (1623-1687). У. Петти рассматривал ренту как годичный доход. Он показал ее связь с определением цены земли, обратив внимание на различия в качестве земельных участков и их местоположении: "Поблизости населенных мест, для пропитания, населения которых нужны большие районы, земли не только приносят на этом основании более высокую ренту, но и стоят большей суммы годичных рент, чем совершенно такого же качества, но находящиеся в более отдаленных местностях". Для У. Петти цена земли - это сумма годичных рент за ряд лет (21 год). И дело здесь не в том, что срок в 21 год определен весьма условно. По сути, У. Петти в своем варианте определения дает научную трактовку общего принципа капитализации ренты в цене земли в форме суммы годичных рент, умноженных на некоторый срок окупаемости капитала, затраченного на покупку земельного участка. Он различает собственно использование земли и сдачу ее в аренду, определяет налог на землю как налог на ренту. Важнейшей особенностью этого исследования проблем ренты являлся тот факт, что У. Петти выступал основоположником теории трудовой стоимости. Можно утверждать, что в его взглядах мы видим первоначальный синтез теории стоимости и учения о земельной ренте: рента является здесь частью стоимости и стоимость (цена) земли выступает как капитализированная рента.

Вопрос земельной ренты стал важнейшим для физиократов - представителей

первой французской школы классической буржуазной политэкономии. Ф. Кенэ (1694-1774) как основоположник этой школы определил категорию чистого продукта, который возникает в обществе над издержками производства и является результатом действия сил природы. По сути, он сводит чистый продукт к прибавочному продукту, а последний рассматривает как земельную ренту. Налоги, по его мнению, должны быть налогами на чистый продукт, т.е., подобно У. Петти, он определяет налог на землю как налог на земельную ренту. Критически воспринимая развитие торговли и денежного рынка, Ф. Кенэ связывает понятия денежной ренты и ссудного капитала и, придает им непродуцируемый характер, только для сельского хозяйства рента как экономическая категория приобретает собственное звучание и выступает как часть земельного дохода. Он отмечает значимость "...ренты с денег, помещенных в землю, которые уплачиваются из производительного источника, но эти ренты включаются обыкновенно в ту сумму продуктов, которая составляет доход с земель". В общеисторическом процессе развития науки Ф. Кенэ не дает столь зрелого понятия ренты, как У. Петти, объяснение ее он сводит к мысли о чистом продукте, определяемом как дар природы.

Ф. Кенэ и его последователи в своем анализе ренты не достигли синтеза теории стоимости и учения о ренте, но фактически подготовили условия для нового этапа развития теоретической мысли, представленного в работах А. Смита (1723-1790).

В фундаментальном труде А. Смита " Исследование о природе и причинах богатства народов" земельная рента занимает важное место. Пытаясь преодолеть незавершенный характер физиократических воззрений на ренту, А. Смит создает собственное учение, в котором проблемы земельной ренты интегрированы в общую систему аксиом и доказательств его стоимостных концепций. Образование и распределение стоимости на ее стоимостные элементы, связанные с этим действия экономических субъектов отношений - трех классов общества (рабочие, владельцы капитала и землевладельцы), имеющих соответствующие интересы в распределении цены товара на ее составные части, придают анализу рентных отношений в аспекте смитовской теории стоимости завершенный характер. Рента является здесь следствием цены товара. "Устанавливая условия договора, - подчеркивал А. Смит, - землевладелец стремится оставить арендатору лишь такую долю продукта, которая достаточна для возмещения капитала, затраченного им на семена, на оплату покупки и содержания скота, а также остального сельскохозяйственного инвентаря, и для получения обычной в данной местности прибыли на вложенный в сельское хозяйство капитал... Всю ту часть продукта, или, то же самое, всю ту часть его цены, которая остается сверх этой доли, землевладелец, естественно, стремится удержать для себя в качестве земельной ренты... ". В аспекте представлений А. Смита о стоимости и цене необходимо учесть, что, по его мнению, "...земельная рента, рассматриваемая как плата за пользование землей, естественно представляет собою монопольную цену". Будучи сторонником свободного предпринимательства, А. Смит понимает роль монополии в образовании земельной ренты. Он проводит различие между естественной и монопольной ценами. "Монопольная цена во всех случаях является высшей ценой, какая только может быть получена. Естественная цена, или цена свободной конкуренции, напротив, представляет собою самую низкую цену, на какую можно согласиться... Монополисты, поддерживая постоянный недостаток продуктов на рынке и никогда не удовлетворяя полностью действительный спрос, продают свои товары намного дороже естественной цены и поднимают свои доходы". Значимо то, что А. Смит здесь показывает возможность разрыва между рыночной и естественной ценами товара, которые могут возникать в связи с рентой. "Повышение рыночной цены представляет собой, - писал он, - очевидно, следствие естественных причин, которые препятствуют полному удовлетворению действительного спроса и поэтому могут действовать вечно". Для его учения нехарактерно четкое разделение дифференциальной ренты на первую и вторую формы, хотя некоторые моменты такого разделения можно проследить в оценке А. Смитом

позиции собственника земли при росте ренты за счет улучшения земли. "Улучшения эти, - отмечал он, - не всегда производятся на средства землевладельца, нередко они делаются за счет арендатора. Однако при возобновлении арендного договора землевладелец обычно требует увеличения ренты, как будто все эти улучшения были произведены за его счет". Большой научной заслугой А. Смита явилось исследование проблем соотношения рент при производстве на одной и той же земле разных продуктов земледелия. "Если бы какой-нибудь отдельный продукт приносил меньшую ренту и прибыль, - считал он, - земля, на которой он возделывается, была бы обращена на производство хлеба или кормов, а если бы он приносил большую ренту или прибыль, часть земли, находящейся под хлебом или кормами, скоро была бы обращена под возделывание этого продукта".

А. Смит сделал наиболее существенный вклад (до К. Маркса) в теорию стоимости и учение о земельной ренте. В его исследовании рента становится важнейшей категорией в системе стоимостных отношений, определяется ее положение в произведенном продукте, механизм образования в системе цен, базирующихся на стоимостных категориях, выясняется роль монополии и монопольной цены в возникновении ренты, намечаются межотраслевые направления ее анализа и т.д. Именно в смитовской теории стоимости, появляются первые существенные предпосылки маржинализма, которые впоследствии получают развитие у Д. Рикардо (и даже у К. Маркса). А. Смит построил теорию земельной ренты, главным образом, исходя из той части своей стоимостной концепции, в которой в основе анализа лежит положение об определении стоимости трудом, затраченным на производство товара. "Действительная цена всякого предмета, т.е. то, что каждый предмет действительно стоит тому, кто хочет приобрести его, есть труд и усилия, нужные для приобретения этого предмета". Таким образом, для того чтобы обладать предметом, необходимо затратить труд на его производство или на производство другого предмета, равного по стоимости первому и предназначенного для обмена. Во всех этих случаях стоимость формируется в производстве.

Политическая экономия А. Смита, и прежде всего его теории стоимости, доходов (включая и ренту), становится исходной точкой формирования ряда направлений и школ в экономической теории.

Так А. Смит отделил ренту от арендной платы, доказав, что прибыль на капитал является только надбавкой к первоначальной ренте. Таким образом, только земельная рента у А. Смита представляет собой вычет из продукта, который был затрачен на обработку земли. Однако из-за дуализма своей методологии А. Смит видит в ренте также вознаграждение землевладельца за право пользоваться землей. В воззрениях А. Смита встречаются и элементы физиократической теории: рента есть "произведение природы, которое остается за вычетом и возмещением всего того, что можно считать произведением человека".

Из сказанного видно, что А. Смит не дал ренте точного определения, хотя в его теории было много правильных идей и мыслей. Например, он отмечал, что различия в качестве участков земли могут быть причиной образования дифференциальной ренты.

Экономические работы А. Смита явились благоприятной основой для осуществления ряда интересных исследований в области теории ренты, в этом смысле между Смитом и Рикардо существует некоторый период развития экономической теории, включая и учение о земельной ренте, который требует к себе особого внимания.

Заслуга Д. Рикардо в том, что он смог системно объединить разработку проблем земельной ренты с теорией стоимости, а благодаря этому и с общей системой классической политической экономии. "Самое важное, - верно отмечал Л. Любимов, - Рикардо соединил ее с системой всей политической экономии; показал, какое важное место теория ренты занимает в политической экономии; показал, что явление ренты не нарушает закона трудовой стоимости, как думал А. Смит, а, наоборот, является одним из самых убедительных подтверждений его". Можно сказать с определенностью, что основной синтез теории стоимости и учения о земельной ренте начал осуществлять Д.

Рикардо. При всей гениальности А. Смита его неточности в проблемах определения стоимости товара, а именно использование им так называемого второго варианта этой категории (количество труда, которое он может купить на продаваемый товар), который в условиях капитализма противоречит закону стоимости, а также попытки определять ренту как фактор образования стоимости в научном отношении не позволяют нам говорить о полноте синтеза стоимости и ренты в смитовской политэкономии.

В связи с рикардианским синтезом теории стоимости и ренты необходимо учитывать ряд моментов. Первым из них является отсутствие у Д. Рикардо теории абсолютной ренты. Он смешивал стоимость с ценой производства и не считал нужным разделять дифференциальные ренты 1 и 2. "Нет необходимости повторять при каждом случае, - писал Д. Рикардо, - но должно всегда подразумеваться само собою, что в отношении к цене сырых произведений и к возвышению ренты последуют одинаковые результаты, все равно, употребляется ли добавочный капитал известных размеров на новой почве, за которую вовсе не платится ренты, или на почве, уже состоящей в обработке, если только количество продукта, получаемого с той и другой, совершенно одинаково". Это положение замечательно тем, что оно позволяет понять логику Рикардо не только в рассуждениях по поводу разделения дифференциальной ренты, но и в его подходе к абсолютной. Зачем нужна некая абсолютная рента, если при добавочных вложениях капитала в одну и ту же землю возможно определение рыночной цены без абсолютной ренты. Можно предположить, что впоследствии К. Маркс также обратил внимание на эту проблему, которая таилась в глубине вопроса о разделении дифференциальной ренты на формы 1 и 2. Поэтому вначале основным принципом построения теории ренты в третьем томе "Капитала" (гл. 37 - 44) была предпосылка ее определения на базе цены производства (рыночной и индивидуальной), что исключало возникновение абсолютной ренты. Менее заметным является положение Рикардо о стоимостных определениях, что, естественно, имеет важнейшее значение для его теории земельной ренты. Рикардо вводит ряд определений: меновая стоимость, затем - относительная стоимость, действительная (абсолютная) стоимость. Основой формирования стоимостной доктрины Рикардо является его определение трудовой стоимости. "Стоимость товара, - считал он, - или количество какого-либо другого товара, на которое он обменивается, зависит от относительного количества труда, которое необходимо для его производства, а не от большего или меньшего вознаграждения, которое уплачивается за этот труд". Этот исходный постулат теории стоимости Д. Рикардо последовательно или с оговорками проводит через все свое исследование. Рикардо очень определенно показывает различие стоимости и меновой стоимости: "Если предмет ни на что не годен... он будет лишен меновой стоимости... Товары, обладающие полезностью, черпают свою меновую стоимость из двух источников: своей редкости и количества труда, требующегося для их производства". Земельная рента у него есть избыток меновой стоимости над стоимостью (действительной), хотя в понятие стоимости Рикардо вкладывает разное содержание, подчас путаное. Он пишет, что "рента есть создание стоимости. Но эта стоимость является номинальной, поскольку она ничего не прибавляет к богатству". Здесь вновь он пытается подчеркнуть, что рента не возникает без образования трудовой стоимости. "Товары, обладающие полезностью, - отмечает он, - черпают свою меновую стоимость из двух источников: своей редкости и количества труда, требующегося для их производства". Д. Рикардо весьма близко подходит к пониманию ложной стоимости, но раскрыть сущность этой категории ему не удается. "На производимое количество хлеба, - отмечает Рикардо, - оказывает влияние не цена хлеба, по которой он может быть произведен, а цена хлеба, по которой он может быть продан... Итак, производство хлеба поощряется не вследствие изменений в действительной цене хлеба, а вследствие изменения в его рыночной цене".

В истории развития экономической науки экономическое учение по вопросам стоимости и ренты К. Маркса является новой ступенью в развитии теории стоимости и

ренды после Д. Рикардо. Однако в период создания Д. Рикардо экономического учения и непосредственно после него до появления работ К. Маркса существовал достаточно широкий круг экономистов, которые пытались осмыслить теорию стоимости и учение о земельной ренте А. Смита и Д. Рикардо.

Роль К. Маркса (1818 - 1883) в разработке комплекса вопросов теории стоимости и учения о земельной ренте неоспорима, и при анализе его научных трудов в области экономической теории важно не допускать как политизации и вульгаризации их со стороны правых экономистов, так и угодливой коммунистической апологетики. Введение Марксом понятия конкретного и абстрактного труда, разработка теории прибавочной стоимости как частного случая теории стоимости, последовательный анализ образования цены производства позволили ему завершить синтез теории стоимости и ренты, представленный в работах Д. Рикардо, но при этом ряд проблем был решен, как нам представляется, в узкопартийных (коммунистических) целях. Поэтому есть необходимость конструктивно взглянуть на проблемы стоимости и ренты в его работах, и прежде всего в "Капитале". Уровень систематизации и изложения материала у К. Маркса несравненно выше, чем в работах Д. Рикардо, но тем не менее необходимы теоретические пояснения, особенно в связи с ростом ограниченности ресурсов экономического развития.

Учение о земельной ренте К. Маркса, так же как и сама его теория стоимости, во многом базируется на положениях соответствующих разделов экономической теории Д. Рикардо. Основная научная заслуга К. Маркса здесь - это положение о двойственности труда, воплощенного в товаре. Вопрос о порядке изложения проблем абсолютной и дифференциальной ренты в этих основных работах К. Маркса не является формальным. Сравнительно небольшой промежуток между завершением работы над "Теориями прибавочной стоимости" и третьим томом "Капитала" дает основание нам сделать вывод, что К. Маркс поставил новые вопросы в теории ренты, которые показывали ее новое развитие. Нет сомнений по вопросу существования абсолютной ренты, так почему же К. Маркс начинает в "Капитале" свое исследование с дифференциальной? Продукция земледелия, как отмечается во всех этих главах (гл. 37 - 44), реализуется по цене производства. Маркс как бы возвращается в теорию ренты Рикардо, но здесь есть один существенный момент - из перечисленного количества глав с 40 по 44 посвящены проблемам интенсификации в земледелии и образованию дифференциальной ренты 2, а в гл. 44 показывается возможность образования дифференциальной ренты на худших землях. По этому поводу он пишет вполне ясно: "Мы рассмотрели первый путь возникновения ренты на земле А, которая до сих пор была наихудшей, без того, чтобы к возделыванию была привлечена еще более худшая земля; именно, возникновение ренты, благодаря разнице индивидуальной цены производства на этой земле, которая до сих пор была регулирующей, по сравнению с той новой более высокой ценой производства, по которой последний дополнительный капитал, затраченный с недостаточной силой на сравнительно лучшей земле, доставляет необходимый дополнительный продукт". Далее Маркс отмечает возможность образования дифференциальной ренты на земле А еще в нескольких случаях. В результате он дает трактовку образования дифференциальной ренты как ложной социальной стоимости при условии, когда абсолютная рента отсутствует. По сути, Маркс объясняет то, чего ни у Андерсона, ни у Рикардо, ни у Родбертуса нет, так как одного утверждения равенства стоимости и цены производства на худших землях без серьезного обоснования возможности их использования арендаторами в условиях частной собственности на землю недостаточно. Такое объяснение дает К. Маркс в гл. 44, и оно является гениальным. Этим не отвергается теория абсолютной ренты, а лишь подчеркивается тот факт, что реальная экономика значительно богаче аксиом знаменитых предшественников Маркса. Для частной земельной собственности не имеет значения, что является стоимостной основой образования ренты на худших землях - действительная прибавочная стоимость (в форме абсолютной ренты) или ложная социальная стоимость (как дифференциальная).

К. Маркс доводит доктрину ренты до совершенства, используя те результаты, которых в этих вопросах достиг Д. Рикардо. Поэтому, не отбрасывая заслуги каждого из этих гениальных ученых, можно с уверенностью констатировать, что основной синтез теории стоимости и учения о земельной ренте возник в науке в результате системных исследований Д. Рикардо и К. Маркса.

2. Основные положения формирования земельной ренты

В условиях рынка большое значение приобретает создание экономического механизма реализации отношений земельной собственности. Основой построения его выступает теория ренты, которая обеспечивает создание системы платы за землю на базе научно обоснованных принципов формирования, изъятия и распределения земельной ренты. Многие вопросы теории и практики рентных отношений в России и до настоящего времени остаются дискуссионными. Радикальная перестройка всей системы земельных отношений в с/х является центральным звеном осуществляемой в последнее время земельной реформы. Этот процесс в своем начале определил изменение бывших отношений владения, пользования и распоряжения земельными участками, а также введение платы за землю. Вводимые сегодня новые земельные отношения выражают целый комплекс отношений между людьми, складывающихся в воспроизводственном процессе в сельском хозяйстве по поводу земли, как объекта собственности и объекта хозяйствования. В понятие прав на земельный участок включается право на недра, право на воздушное пространство над участком. Классическая система земельных отношений Land Tenure Sistem предполагает наличие двух основных субъектов этих отношений – земельный собственник (landlord) и арендатор (tenant)? При этом земельный собственник обладает всей совокупностью прав, тогда как арендатор лишь отдельным правом – правом платного пользования землей. При этом данная плата выступает в форме земельной ренты.

Размер ренты = Арендная плата - Налог

В главе X Земельного кодекса РФ, которая регулирует вопросы платного землепользования, вообще не упоминается слово «рента», что можно считать недооценкой этой основной формы реализации земельной собственности. Рента – это вид дохода, регулярно получаемого собственником земли. Земельная рента – это доход, который представляет собой часть прибавочного продукта, создаваемого в процессе эксплуатации земли, передаваемый производителем ее собственнику.

Три основные формы земельной ренты в истории:

Отработочная (барщина) – своеобразная арендная плата крестьянина за пользование наделом от помещика. На этом наделе крестьянин посредством своего труда и орудий обеспечивает себе средства существования. За это он отработывал в помещичьей усадьбе некоторые необходимые собственнику земли работы. Отработочная рента присуща периоду крепостного права.

Продуктовая земельная рента. В качестве арендной платы выступает часть произведенной продукции и, следовательно, исчезает четкое пространственно– временное разделение между необходимыми и прибавочным продуктом, как это имело место быть при отработочной ренте. Продуктовая земельная рента широко использовалась в России в период развития капитализма в сельском хозяйстве в XIX веке. Применялась она и в настоящее время, например, при аренде земельных долей. Последнее свидетельствует об ограниченности современного российского рынка и неразвитости товарно-денежных отношений на селе.

Денежная земельная рента получила свое развитие с возникновением товарно-денежных отношений по мере отделения права собственности на землю от права использования земельного участка. Денежная земельная рента предполагает выплату арендной платы земельному собственнику арендатором в виде определенной денежной

суммы.

В условиях рынка в с/х проблема земельной ренты особо значима по двум направлениям:

1. изменение и совершенствование системы регулирования воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве в связи со снижением степени прямого вмешательства государства в деятельность сельхозпроизводителей;

2. обеспечение развития различных форм собственности и организации производства в связи с приватизацией земли.

На селе наряду с дифференциальной рентой начинает формироваться абсолютная рента. Возрастает значение монопольной ренты. В современных рыночных условиях в нашей стране причиной образования абсолютной ренты является наличие частной собственности на землю, а условием - различие в органическом строении капитала между сельским хозяйством и промышленностью.

Абсолютная земельная рента непосредственно реализуется в виде арендной платы за землю, которую получает ее собственник, поэтому имеется мнение о том, что при сокращении масштабов аренды, когда собственник земли и непосредственный производитель выступают в качестве одного лица, абсолютная земельная рента перестает существовать. В данном случае фермер получает дополнительную прибыль (если получает) вследствие разницы органического строения капитала в с/х и промышленности. Этот дополнительный доход приобретает форму абсолютной ренты при реализации с/х продукции на рынке. Тем самым при соединении собственника земли и непосредственного производителя абсолютная рента не исчезает, меняется лишь форма ее реализации.

При многообразии форм собственности на землю, которая имеет место в переходный период к рынку, в с/х земельная рента проявляется в дифференциальной, абсолютной и монопольной ренте. Для обособленных с/х производителей, в том числе крестьянских хозяйств, все виды земельной ренты выступают как единая рента. Все разнородности земельной ренты тесно связаны между собой. Необходимо различать производственную и реализованную дифференциальную ренту. Первую получает любое хозяйство, расположенное в относительно лучших условиях. Данная форма ренты является выражением дополнительного продукта, полученного вследствие более благоприятных природно-экономических условий. В процессе продажи продукции часть произведенной дифференциальной ренты реализуется непосредственно в виде дополнительного дохода и принимает форму реализованной дифференциальной ренты. Источником дифференциальной ренты, по мнению современных экономистов, выступает более производительный труд в относительно лучших природно-экономических условиях. Поэтому она имеет место в хозяйстве не независимо от формы его организации.

В условиях рынка рентные отношения проявляются в земельном налоге, арендной плате и цене земли. Налог выражает отношение по поводу владения национальным достоянием - землей между обществом и ее собственником. Арендная плата за землю отражает отношение по поводу использования земельных угодий между собственником земли и арендаторами. Цена земли – есть категория, характеризующая процесс возмещения ущерба при отчуждении земли.

Природа земельной ренты обусловлена особенностями земли как ресурса экономики и отношениями землепользования. Земля количественно ограничена, ее невозможно искусственно воспроизвести. Земельные участки имеют различную производительную силу. Использование земли издавна регулируется различными системами экономических отношений. Земля, как ресурс производства не имеет трудового происхождения и издержек производства. Количество земли фиксировано. На рынке земли активен лишь спрос. Ввиду отсутствия эффекта изменения спроса на землю, решающее влияние при ее использовании имеет цена, которую устанавливает собственник этого ресурса.

Рента – один из видов дохода на собственность в виде платы собственнику за разрешение применить труд и капитал к земле. Ее размер определен в договоре об аренде. Она уплачивается за все время, на которое земельный собственник по договору сдал землю в аренду. Следовательно, земельная рента – та форма, в которой земельная собственность реализуется экономически, приносит доход. Земельная рента выступает как добавочная прибыль и расщепляется на часть этой прибыли, присваиваемую предпринимателем – арендатором земли и на ренту, достаемую земельному собственнику. Арендная плата в принципе равна земельной ренте. Но, как правило, она превышает размер ренты, так как в аренду сдается земельный участок, на котором имеются сооружения, постройки, дороги и т.д. В этих случаях в арендную плату помимо земельной ренты входит и процент, уплачиваемый за временное пользование примененным к земле капиталом. И еще одна особенность. Арендатор, стремясь получить больше дохода от арендуемой земли, делает добавочные вложения капитала. По завершении срока договора аренды эти вложения становятся достоянием собственника земли, и на них начисляется процент при заключении нового договора. Поэтому арендатор заинтересован в аренде на длительный срок, а собственник земли – в краткосрочной аренде.

Свойства земли, учитываемые при землеустройстве.

Россия обладает большой территорией, отличающейся многообразием природных условий. Поэтому пространственные свойства, рельеф, почвенный покров, растительность, климат и другие природные условия в отдельных зонах и районах страны имеют большие различия. Очень часто эти различия наблюдаются даже в пределах отдельных землевладений и землепользований и отдельных з/у. У земли много свойств, имеющих важное производственное значение. Основными из них являются:

- Свойства земли как природного ресурса и средства производства;
- Свойства земли как объекта социально-экономических отношений.

В совокупности эти свойства определяют необходимость учета при землеустроительном проектировании природных и экономических условий объектов землеустройства.

Среди многообразных свойств земли землеустроительная наука выделяет те, которые оказывают на с/х или иное производство постоянное влияние, не устранимые в глобальном смысле искусственными методами и определяют характер организации территории. Это: пространство и рельеф; почвенный и растительный покров; гидрогеологические и гидрогеографические условия. Т.к. эти свойства проявляются одновременно, то при землеустройстве необходим их комплексный учет. В совокупности с климатическими условиями они являются главной частью экологических факторов, влияющих на принятие землеустроительных решений.

Пространство и рельеф. В настоящее время к наиболее важным пространственным свойствам земли относят: площадь земельных участков (землевладений, землепользований, территориальных зон, земельных массивов, контуров), их местоположение, конфигурацию, протяженность, удаленность от административных, хозяйственных и производственных центров, друг от друга и т. д.

Пространственные свойства оценивают рядом технических показателей: площадью, средним расстоянием от хозяйственного центра, коэффициентами компактности, конфигурации, числом и формой участков, средним размером контура, длиной и шириной участков, полей, межполосных пространств, размером сторон, расстоянием между наиболее удаленными контурами угодий и т. д. Пространственные свойства земли для землеустроителей — основные. Если природные свойства земли (почва, рельеф, естественный растительный покров, гидрогеология и т. д.) в ходе землеустройства непосредственно не изменяются, то пространственные свойства должны улучшаться с точки зрения хозяйственной выгоды.

Существенной особенностью с/х производства является проведение основных

полевых работ в границах севооборотов, полей, рабочих участков, естественных контуров угодий. Поэтому контурность, расчлененность угодий, форма участков относятся к важным пространственным характеристикам землепользования. Размер участков пашни, их конфигурация оказывают заметное влияние на производительность машинно-тракторных агрегатов, а тем самым и на эффективность производственных затрат в полеводстве. Поэтому при землеустройстве с/х предприятий учитывают внутрихозяйственные пространственные свойства: состав угодий и их размещение по территории, размер контуров отдельных угодий, их массивов. Проектируют з/у (поля севооборотов, загоны очередного стравливания, сенокосооборотные участки) правильной формы, без изломанности границ, достаточные по площади для того, чтобы осуществлять технологические операции. Иногда устраняют мелкоконтурность, разбросанность и раздробленность угодий, осуществляя комплекс работ по мелиорации, инженерному обустройству территории.

Рельеф местности представляет собой совокупность форм земной поверхности как одно из пространственных свойств земли и имеет исключительное значение в с/х производстве. Он первопричина водной эрозии почв: на крутых и длинных склонах образуется сильный поверхностный сток, смывающий и размывающий верхний гумусовый слой почвы, образующий промоины и овраги, снижающие почвенное плодородие. От крутизны склона зависит производительность машинно-тракторных агрегатов, понижается производительность труда, увеличивается расход топлива. На разных склонах - различный микроклимат; колебания температуры в течение суток и сезонов года, различна освещенность, поэтому при землеустройстве приходится дифференцировать размещение угодий с/х культур, особенно тех, которые сильно реагируют на температурный режим (плодово-ягодные насаждения, виноградники, овощные). Особое значение - уклон земной поверхности (крутизна склонов), длина, форма, экспозиция конкретных склонов. Большой уклон земной поверхности - главный фактор водной эрозии почв ограничивает распаханность территории, влияет на размещение зерновых, технических культур, многолетних и однолетних трав, определяет внутривоспользовательскую организацию территории, размещение водорегулирующих и других лесополос, проведение гидротехнических и противоэрозионных мероприятий. Для защиты земель от эрозии в условиях сложного рельефа границы полей и рабочих участков размещают преимущественно поперек склонов. В ряде случаев применяют прямолинейно-контурное, контурное или контурно-полосное размещение границ и посевов с/х культур.

Почвенный и естественный растительный покров. Почвой называют верхнюю биологически активную оболочку земли. Различное сочетание факторов почвообразования (материнских пород, рельефа, климата, биологических условий и т. д.) обуславливает распространение на огромных пространствах России многих тысяч видов и разновидностей почв. Отличительным качеством почв является их плодородие - способность обеспечить растения необходимыми водным, воздушным и пищевым режимами, что определяет их пригодность к использованию в с/х. По данным профессора С. И. Носова, пригодные для использования в с/х почвы занимают менее трети территории страны. Наибольшей распашке подверглись выщелочные и типичные черноземы (76 %), обыкновенные и южные черноземы (70 %), темно-каштановые и каштановые почвы (43 %), серые лесные почвы (39 %). Почвы отличаются друг от друга физическими, химическими и биологическими свойствами, создают различные условия для посева культур, их роста и уборки урожая, требуют применения дифференцированных технологий, поэтому в ходе землеустройства необходим строгий учет почвенного покрова. В этой связи одним из видов землеустроительных работ, предшествующих составлению проектов землеустройства, является почвенное обследование. Материалы почвенного и агрохимического обследований представляют собой основу качественной характеристики земель.

Главное внимание - таким почвенным условиям: виду (разновидности, роду,

подтипу) почв; их гранулометрическому составу, кислотности, степени смывости; исходной величине составляющих элементов баланса почвенного плодородия (содержанию гумуса, азота, фосфора, калия и др.), мелиоративному состоянию почвенного покрова (степени увлажненности, засоленности, загрязненности и т. д.). Более плодородными являются почвы с высоким содержанием гумуса (черноземы, каштановые и серые лесные почвы). Хорошо обеспеченные гумусом почвы тяжелого гранулометрического состава более устойчивы к эрозии, почвы легкого состава (песчаные, супесчаные) сильнее подвержены деградации.

Естественный растительный покров размещается, исходя из взаимодействия факторов природной среды в зависимости от широтной зональности на равнине (тундра, тайга, лесостепь, степь, полупустыня, пустыня) и высотной поясной зональности - в горах. Для оценки состава и структуры растительного покрова, определения его взаимозависимости с условиями местообитания, оценки кормовых достоинств и запасов кормов, хозяйственного состояния кормовых угодий при землеустройстве проводят геоботаническое обследование. Материалы геоботанических обследований - основа качественной характеристики природных кормовых угодий и разработки мероприятий по их рациональному использованию и улучшению. Травянистая растительность играет очень важную роль. Она: - источник зеленых и грубых кормов; это учитывается при расчете баланса кормов в проекте землеустройства; - защищает земельные участки от эрозии, чем пользуются при организации территории, размещении угодий и севооборотов; - повышает плодородие почв (бобовые растения) и очищает землю от различных загрязнений, засоления и т. д. Улучшение естественных сенокосов и пастбищ - крупнейший резерв укрепления кормовой базы животноводства, важный фактор повышения эффективности с/х.

Климатические, гидрогеологические и гидрографические условия. Наиболее важными являются тепло обеспеченность, влагообеспеченность, ветровой режим, микроклиматические. Тепло обеспеченность характеризуется суммой температур воздуха выше 10 °С. При этой температуре происходит вегетация основных культурных растений. Чем выше тепло обеспеченность, тем больше активной солнечной радиации получает растение и лучше фотосинтез. и выше урожайность.

Влагообеспеченность определяется суммой выпадающих осадков, особенно в течение вегетационного периода, их характером (дожди, ливни и т.д.), а также испаряемостью. Она выражается коэффициентом годового атмосферного увлажнения (отношение осадков к испаряемости).

Сравнительная биологическая продуктивность земли (Бк) оценивается в баллах: за 100 баллов принимают среднюю продуктивность культур. Тепло- и влагообеспеченность, биоклиматический потенциал учитывают при разработке Генеральной схемы землеустройства территории РФ, схем землеустройства территорий субъектов РФ и других регионов.

Ветровой режим - направление, сила и повторяемость ветров - очень важен для землеустройства. Направление преобладающих ветров учитывается при определении взаимного размещения селений и производственных центров (животноводческих ферм, навозохранилищ, складов минеральных удобрений и ядохимикатов). Гидрогеологические и гидрографические условия характеризуют размещение подземных и поверхностных источников воды.

Гидрогеологические свойства земель определяют глубину залегания подземных вод, их состав (качество), происхождение, динамику. Выходы высокоминерализованных вод на поверхность или их близкое расположение по отношению к поверхности могут повлечь за собой засоление. Состояние подземных вод определяет размещение объектов строительства, выбор земельных массивов для орошения и осушения и способы их осуществления, особенности садового, полевого и пастбищного водоснабжения.

Землеустроительные решения, преобразующие ландшафты, в сильной степени

зависят от расчлененности последних гидрографической сетью, определяют характер организации территории (противоэрозионный, мелиоративный, водо сберегающий и т.д.).

Свойства земли как объекта социально-экономических отношений также определяют методику землеустроительного проектирования. Основными из них являются: форма собственности (владения, пользования), площадь, местоположение и ценность земельного участка, его целевое назначение (нормативное и фактическое), размещение средств производства и объектов недвижимости, связанных с землей. Учет свойств земли и природных условий определяет такой вид землеустроительных работ, как изучение ее состояния, которое проводится в целях получения информации и включает следующие работы:

- топографо-геодезические и картографические (для оценки пространства, рельефа, топографической ситуации и др.);
- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания (для оценки почвенного и растительного покрова, гидрогеологических условий и др.);
- инвентаризацию земель (для оценки з/у как объектов земельно-имущественных отношений);
- качественную оценку земель (для получения целостных характеристик з/у).

Для изучения состояния и использования земель проводятся и другие виды работ (обследование земель, подверженных деградации и загрязнению, оценка земель в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям, составление и издание тематических карт в области землепользования и др.). Кроме того, подготовительные работы к составлению любых проектов землеустройства обязательно включают вопросы, связанные с изучением экологических, экономических и социальных факторов производства, свойств земли и природных условий. Информация о состоянии земель используется при природно-сельскохозяйственном районировании, агроэкологическом, эколого-хозяйственном и эколого-ландшафтном зонировании территории, внутривладельческой оценке земель, составлении карт агро производственной группировки почв и служит основой для разработки проектов землеустройства.

Необходимо иметь в виду, что с землей неразрывно связаны объекты недвижимости, а также хозяйственные объекты: постройки, осушительные и оросительные каналы, дороги, мосты, пруды, полезащитные лесные полосы и т.д. Эти объекты и средства производства функционируют в связи с теми земельными массивами, к которым они прикреплены и в которые они «пустили корни». При проведении землеустройства должны быть найдены наиболее правильные и выгодные формы их размещения. Это обуславливает необходимость одновременного и совместного решения задач пространственной организации земли и других средств производства, прикрепленных к ней и функционирующих неразрывно с определенными ее участками.

Право собственности на земельные участки граждан и юридических лиц

Это вещное абсолютное право – т.е. право пользования, владения, распоряжения. На праве собственности з/у могут находиться у частных и публичных собственников. Согласно ст.5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане и юр. лица и публичные субъекты – РФ, субъекты РФ, муниципальные образования. Согласно ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юр. лиц являются з/у, приобретенные гражданами и юр. лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Они имеют равный доступ к приобретению з/у в собственность. Исключение составляют те з/у, которые в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами не могут находиться в частной собственности. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юр. лица не могут обладать на праве собственности з/у, расположенными на приграничных территориях (их перечень устанавливается Президентом РФ) и на иных особо установленных территориях РФ в соответствии с федеральными законами. Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники з/у обязаны использовать з/у в соответствии с их целевым назначением; сохранять межевые, геодезические знаки; своевременно производить

платежи за землю; соблюдать требования санитарных, экологических, строительных и иных правил, нормативов; не загрязнять и не захламлять з/у, не ухудшать плодородие почв и т.п. Согласно ст. 43 ЗК РФ граждане и юр. лица осуществляют свои права на з/у по своему усмотрению, если иное не установлено ЗК РФ, федеральными законами. Если они отказываются от принадлежащих им прав, то это не влечет прекращения их обязанностей, установленных ст. 42 ЗК РФ.

3. Абсолютная и монопольная рента

Абсолютная рента обусловлена наличием монополии частной собственности на землю. На практике это означает, что собственник передает свою землю в аренду только за плату, тем самым реализуется экономический смысл частной собственности. В результате арендатор должен обеспечить себе получение не только средней прибыли, но и сверхприбыли, в противном случае ведение с/х производства было бы для него невыгодным. Монопольная земельная рента возникает при продаже с/х продукции по монопольно высоким ценам. Образуется она на землях исключительного качества, на которых возделываются редкие по своим потребительским свойствам культуры. В результате образуется сверхвысокая прибыль, часть которой передается производителем собственнику земли в виде монопольной ренты. В отличие от этого дифференциальная рента возникает в нормальных относительно благоприятных условиях производства при реализации продукции по обычным ценам.

Абсолютная рента — форма земельной ренты, которую арендатор должен оплачивать собственнику за любой участок земли независимо от ее плодородия и месторасположения, является экономической формой реализации монополии собственности на землю. Ее источник — избыток прибавочной стоимости над средней прибылью (разница между рыночной стоимостью сельскохозяйственной продукции и общественной ценой производства).

Процесс превращения земли в товар имеет как положительные, так и отрицательные стороны. Его положительные стороны — формирование полноценного хозяина земли, реальной частной собственности на нее. Это означает, что фермер сможет сооружать необходимые сельскохозяйственные строения на земле, будет стараться улучшить ее качество; в случае отсутствия наследников может продать ее, выйдя на пенсию и обеспечив себе надлежащий уровень жизни. Эти положительные стороны в значительной мере свойственны также долгосрочной аренде.

Отрицательными сторонами превращения земли в товар являются, во-первых, возможность концентрации значительного количества земли в руках теневых финансовых структур, которые могут спекулировать земельными участками. Во-вторых, превращение земли в товар может привести не к формированию реального владельца и хозяина, который будет трудиться на земле, а будет способствовать капитализации аграрных отношений, что противоречит прогрессивной тенденции в этой сфере — преодолению отчуждения работников от земли.

Что касается политики датирования сельскохозяйственного производства, то оно осуществляется из государственного бюджета, а земельная рента — форма реализации собственности на землю. Поэтому собственник земли — государство, полученная им земельная рента может использоваться для предоставления дотаций землепользователям.

С рентными отношениями тесно связана цена земли. Земля во многих странах мира — объект купли-продажи. Земля — особенный товар, так как она является продуктом природы и на нее изначально не затрачен труд. Если абстрагироваться от затрат труда на улучшение качества земли, то цена земли основывается не на ее стоимости, а на величине дохода, который она приносит своему владельцу, то есть — ренте. Владелец может продать землю при условии, что вырученная им сумма будет не меньше, чем от дохода в форме процента, полученного при вложении этой суммы в банк. Поэтому цена земли —

капитализированная земельная рента, определяемая формулой:

$$Ц_3 = \frac{R}{B_n} 100,$$

где R — рента, B_n — банковский процент.

На цену земли влияют и такие факторы, как темп инфляции, динамика доходов фермерских хозяйств и др.

Чрезвычайно высока цена земли на урбанизированных территориях, особенно в крупных городах. Так, в Токио цена небольшого участка под индивидуальное жилищное строительство составляет примерно 67 среднегодовых доходов граждан.

Монопольная рента (Exclusive rent) — особая форма земельной ренты, образующейся при продаже сельскохозяйственной и иной продукции по монопольной цене, превышающей ее стоимость; в сельском хозяйстве монопольная рента часто возникает на тех землях, где выращиваются редкие культуры (например, чай, виноград, табак и другие культуры).

Монопольная рента — особая форма земельной ренты, часть прибавочной стоимости, создаваемой наемным трудом, присваиваемая собственниками земли. Монопольная рента образуется при продаже товаров по монопольной цене, превышающей их стоимость.

Монопольная рента существует в сельском хозяйстве, в добывающей промышленности, на городских и прочих земельных участках.

В сельском хозяйстве монопольная рента появляется на участках земли, обладающих исключительными свойствами, которые позволяют производить редкие культуры или особые сорта продукции, спрос на которые гораздо выше возможности их производства. Например, производство особых сортов винограда для получения редких вин.

В добывающей промышленности монопольная рента образуется на тех участках, где добываются редкие металлы, минералы или другие ископаемые, спрос на которые на рынке значительно превышает возможности их добычи, вследствие чего рыночные цены на них устойчиво держатся выше стоимости. Во всех этих случаях арендатор земельного участка вынужден платить собственнику необычайно высокую арендную плату, которая кроме абсолютной ренты и дифференциальной ренты включает в себя также и монопольную ренту.

С развитием крупных городов возникает и начинает расти монопольная рента на городских участках, имеющих исключительное положение с точки зрения постройки промышленных и торгово-развлекательных центров, крупных коммерческих зданий и доходных жилых домов. В этом случае она выступает в форме чрезмерно высокой платы за аренду помещений или очень высокой квартирной платы. На величину строительной и жилищной ренты значительно влияют местонахождение земельного участка, его рельеф, наличие коммуникаций и т.п.

Экологическая рента возникла в связи с появлением «альтернативного земледелия», производящего экологически чистую сельскохозяйственную продукцию. Она определяется как разность между ценой на экологически чистую продукцию и ценой продукции, произведенной традиционным способом.

Туристическая рента — это доход, который получают владельцы туристических ресурсов. Туристические ресурсы — это природные, исторические, социально-культурные факторы, способные удовлетворять различные нужды людей и оказывать содействие восстановлению их физического здоровья и развитию духовных способностей.

Изменение спроса на редкие продукты, истощение запасов полезных ископаемых, влияние научно-технической революции приводят к тому, что те или иные участки теряют свою исключительность, а другие участки приобретают ее. Это ведет к уничтожению монопольной ренты на одних участках и появлению ее на других. В целом же с ростом

ограниченности редких участков наблюдается тенденция к увеличению монопольной ренты.

4. Цена земли

В условиях рыночной экономики земля покупается и продается как капитальный актив. На землю предъявляется спрос, так же, как и на другие факторы производства – труд и капитал. В связи с этим важно выяснить, чем же определяется цена земли.

Еще У. Петти, предшественник английских классиков, утверждал, что поскольку земля не является продуктом труда, то она есть особый товар, цена которого зависит от дохода с земли. Современные ученые ценят подход У. Петти к определению цены земли, заложенный в его идее о взаимосвязи ссудного процента и ренты с земли за год.

Если земельный участок рассматривать как капитальное благо, приносящее поток доходов, то становится понятно, что цена земли зависит от двух величин:

- размеров земельной ренты, которую можно получать, став собственником данного участка;
- ставки ссудного процента.

Покупатель земельного участка стремится приобрести его не ради почвы как таковой, а ради той ренты, того постоянного ежегодного дохода, который приносит земля. Покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенно долгого периода времени.

Вот почему необходимо использование ставки ссудного процента для определения цены земли. Ведь в экономической теории все активы, которые приносят поток доходов, рассматриваются как капитал. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получить доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка. Следовательно, цена земли – это дисконтированная стоимость. Она рассчитывается по аналогии с приобретением любого капитального блага, приносящего регулярный доход. Цена земли как дисконтированной стоимости (PVN) определяется по формуле:

$$PVN = R/r,$$

где R – ежегодный размер земельной ренты, а r – рыночная ставка процента.

Например, если ежегодный доход в виде ренты составляет 1000 \$, ставка ссудного процента – 5%, то цена земли составит – $1000/0,05 = 20000$ \$.

Из этой формулы видно, что цена земли будет расти, если увеличивается размер ренты, и падать, если повышается ставка процента.

Рассмотренное определение цены земли является теоретическим. На практике цена земли зависит от множества факторов, влияющих на спрос и предложение земельных участков. Так, например, рост цен на землю может объясняться растущим спросом на нее для несельскохозяйственных целей. Резко возрастает спрос на землю (и вообще на недвижимость) в условиях инфляции и особенно гиперинфляции, а это ведет соответственно к росту цены земли. В целом, динамика цен на землю в странах рыночной экономики Запада за весь период с начала XX века имела устойчивую тенденцию к росту, хотя наблюдались и отдельные периоды снижения (например, в США в середине 1980-х гг., в связи с падением фермерских доходов упала и цена земли; в этом же направлении действовал и рост ставок ссудного процента в начале 80-х гг. XX века, доходивший до 18-21%).

Земельная рента означает платность важнейшего фактора производства – земли. Экономисты прошлого по-разному оценивали это обстоятельство. Например, К. Маркс считал сам факт платности земли препятствием для развития производительных сил в сельском хозяйстве, поэтому им и предлагалась ее национализация. Неоклассической школой, наоборот, подчеркивается положительный, т.е. благоприятный с точки зрения эффективности, характер платности земли как важнейшего ресурса. Сопоставление

различных уровней цен на различные факторы производства, например, ставок заработной платы и ставок земельной ренты, дает производителю важнейшую информацию о наиболее эффективном сочетании труда и земли при производстве каких-либо сельскохозяйственных продуктов. Так, если земля дорога, а труд дешев, то экономически рационально замещать землю трудом, вести хозяйство на интенсивной основе. Можно с уверенностью сказать, что в условиях бесплатности земли сельское хозяйство в странах рыночной экономики не достигло бы такого уровня производительности и, следовательно, предложения продовольственных товаров, какое наблюдается сейчас. В настоящее время перепроизводство сельскохозяйственной продукции во многих странах Запада достигло таких масштабов, что потребовало государственного вмешательства и субсидирования фермерских хозяйств во избежание падения их доходов.

Цена земли как капитального актива помогает лучше понять сущность одного из многочисленных рынков товаров и факторов производства, существующих в нормальной рыночной экономике. Нельзя перейти от командно-административной системы к рыночной, если запретить функционирование рынка земли, ее куплю и продажу, залог и т.п. Запрет в нашей стране свободного рыночного оборота земли вовсе не помешал ее купле-продаже, но в нелегальной, скрытой форме: при продаже домов в сельской местности, дач и т.п. Это означало, что государство лишалось значительной части доходов бюджета из-за реализации земельных участков «явочным порядком». Законодательное оформление рыночных отношений, связанных с куплей-продажей земли, - необходимое условие успеха глубоких экономических реформ в России.

На рыночную цену земли определенное влияние оказывает соотношение предложения и спроса на данный товар. При этом важно отметить, что количество предлагаемой земли не может вообще измениться под воздействием повышения или снижения цены: общее количество освоенной земли невозможно увеличить. Только при очень высоких ценах на землю становится выгодным вовлекать в оборот заболоченные, пустынные и им подобные территории, но и их количество имеет непреодолимые пределы.

Для современных условий характерна тенденция уменьшения предложения земли вследствие ряда обстоятельств. Так, непрерывно усиливается процесс урбанизации (роста городов) и использования земли для других несельскохозяйственных целей (добычи полезных ископаемых, строительства аэродромов и т. п.). В связи с этим государство в ряде стран идет на национализацию части земель (выкупая ее у собственников), создает национальные парки и заповедники, в которых в экологических целях сохраняется в неприкосновенности природная среда. Оно улучшает использование земель для городского строительства и рационального развития отдельных регионов страны. Все это, естественно, ограничивает предложение на рынке земли.

Одновременно возрастает спрос на землю. Его предъявляют крупные сельскохозяйственные предприятия, стремящиеся расширить свою деятельность. Активными покупателями выступают те, кто строит дома за пределами городов и использует землю для иных несельскохозяйственных нужд.

Не случайно во второй половине XX в. в странах Запада сложилась устойчивая тенденция к росту цены земли. Показательно, например, что в ряде регионов США цена земли выросла по сравнению с 1940 г. более чем в 3-5 раз. Сопутствующим этому следствием является еще более быстрое повышение цены на жилые дома. Так, в тех же США в начале 50-х годов цена традиционного односемейного дома равнялась 8 тыс. долл., а в середине 80-х годов она возросла более чем в 10 раз. Для приобретения дома американская семья может получить ссуду в размере 70% его товарной цены с рассрочкой на 25-40 лет. Между тем выплачиваемая по процентам сумма оказывается больше первоначального займа в 2 или более раза.

Вкладывать деньги и недвижимость - землю, дома и другие капитальные объекты, цены на которые обычно повышаются быстрее, чем на иные товары, стало особенно

выгодным делом в условиях инфляции. Это подогрело спекулятивную “горячку”, направленную на покупку всякой недвижимости (и в первую очередь - земли) с расчетом получить в будущем очень высокую цену за эти блага. Но, таким образом, с одной стороны, создаются экономические предпосылки для получения в будущем совершенно неоправданных доходов одними, а, с другой стороны, ухудшаются жизненные условия многих людей, стремящихся приобрести жилые и земельные участки для производства сельскохозяйственных продуктов. В связи с этим в Великобритании, Швеции, Италии и других государствах ограничено получение доходов от продажи земель тем, кто спекулирует недвижимостью, и собственникам земель, отводимых под новое городское строительство.

В итоге мы приходим к важному выводу. Эффективно использовать собственность на землю (получить доход) можно при разных формах землепользования: и когда действует арендатор чужой земли, и при сдаче земли ее владельцем в ипотеку, и если собственник земли полностью сам распоряжается ею. Это означает, что сельское хозяйство может успешно развиваться при плюрализме форм собственности на землю. Решающее значение для получения нормального дохода имеют технические и организационно-экономические условия производства. Такие условия имеются у процветающих крупных хозяйств. Что касается мелких фермерских хозяйств, то они нуждаются в поддержке государства: им требуется финансовая помощь, серьезные экономические стимулы и современная инфраструктура сельскохозяйственного производства, которую обеспечивает агропромышленный комплекс. В нем продуктивно соединяется изготовление необходимых средств производства для сельского хозяйства, само это хозяйство и отрасли промышленной переработки полученной продукции. Новейшие научно-технические достижения позволяют поднять эффективность труда во всех отраслях комплекса.

Таким образом, рынок земли представляет собой совокупность спроса и абсолютно неэластичного предложения. Земля – строго ограниченный по количеству ресурс, поэтому предложение будет неизменно независимо от изменения цен. Чаще всего на данном рынке преобладает аренда, в результате которой собственник получает доход в виде ренты. Рента бывает разных видов: абсолютная, монопольная, дифференциальная и т.п. Также рента формирует такой показатель как цена земли. Цена земли – цена собственности на участок.

Контрольные вопросы и задания:

1. Сущность и виды земельной ренты.
2. Основные положения формирования земельной ренты.
3. Абсолютная и монопольная рента.
4. Цена земли.

8. Кадастровая оценка земель различного назначения

План лекции:

1. Качественная и экономическая оценки земли.
2. Общие положения земельно-оценочных работ при проведении кадастровой оценки.
3. Содержание земельного кадастра.

1. Качественная и экономическая оценки земли

Качественная оценка земли – это сравнительная оценка ее качества по плодородию при определенном уровне развития земледелия.

Цель – оценка по важнейшим свойствам и признакам земли, обусловленным естественным плодородием.

Задачи – выявить земли, наиболее благоприятные для возделывания тех или иных культур.

Объект – первичный земельный ресурс или пространственный комплекс землепользований.

Предмет – природные и почвенно-климатические свойства земли, обуславливающие ее качественное плодородие.

Показатель – урожайность сельскохозяйственных культур.

Экономические подходы к классификации земель сельскохозяйственного назначения и методология их оценки.

Экономическая оценка – это определение стоимости земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Цель оценки – установление продуктивности земель, экономического эффекта их использования, а также определение производительности общественного труда при использовании разнокачественных земельных участков.

Объект оценки – единица земельной площади, отличающаяся от другой экономическим плодородием.

Предмет оценки – полная народнохозяйственная эффективность сельскохозяйственного использования данного участка земли в стоимостном выражении с учетом фактора времени.

Критерий оценки – экономическое плодородие.

Показатели оценки – урожайности сельскохозяйственных культур, продуктивность земли по видам угодий, окупаемость затрат, дифференциальный доход, цена земли.

Существует две концепции экономической оценки продуктивности земельных ресурсов:

- Затратная
- Рентная

Затратная. Цена земельных ресурсов определяется на основании расходов на сельскохозяйственное освоение и вовлеченность в хозяйственный оборот. По методике С. Г. Струмилина экономическая оценка земель может быть определена по формуле:

$$O = K \times \left(\frac{Y}{T} \div \frac{Y_c}{T_c} \right)$$

O – экономическая оценка 1 га угодий.

K – стоимость освоения 1 га земли в современных условиях.

Y – урожайность на оцениваемом участке.

Y_c – урожайность в среднем по стране.

T – затраты на производство сельскохозяйственного продукта на оцениваемом участке

T_c – затраты на производство сельскохозяйственного продукта в среднем по стране.

Рентная. Рентная оценка конкретного ресурса определяется как

разница замыкающих и индивидуальных затрат на получение продукции природопользования.

$$R = Y \times Ц - Z - Z \times 0,35$$

R – рентный доход с 1 га, тыс. р.

Y – урожайность культур, т, в натуре

Ц – расчетная цена 1 ц продукции, тыс. р.;

Z – совокупные нормативные затраты на производство и реализацию продукции

0,35 – коэффициент, учитывающий расширенное производство в сельском хозяйстве (коэффициент нормы рентабельности).

Далее цена земли рассчитывается по формуле:

$$O_p = R \times k$$

O_p – цена земли

R – рентный доход

K – срок капитализации рентного дохода (часто – 33 года), обратная величина учетной ставки банковского процента.

Экономическая оценка лесных земель.

Действующая на постсоветском пространстве система платного лесопользования признается экономический несовершенной.

Она не только не стимулирует сохранение биоразнообразия и повышение продуктивности лесов, но зачастую не покрывает затраты на ведение лесного хозяйства.

Лесные ресурсы занимают наиболее значительную группу растительных ресурсов.

Лесной фонд – часть земельного фонда для нужд лесного хозяйства.

Все леса на территории страны находится в собственности государства, по выполняемым функциям подразделяются на две группы:

1. Леса, особо ценные леса, леса, выполняющие защитные функции.

2. Эксплуатационные леса, в которых интенсивно ведется хозяйственное лесопользование.

Экономическая оценка лесов (Э_л) в наше время производится упрощенно, она является суммой оценок земли (Э_з) и запасов древесины (Э_{др}):

$$Э_{л} = Э_{з} + Э_{др}$$

$$Э_{з} = \frac{E_{кв} \times C_{н}^2 + П_{р}}{C_{и}} + E_{эж}$$

$$Э_{др} = \frac{E_{кв} \times C_{н}^2 \times Z}{C_{и}}$$

Где:

E_{кв} – норматив эффективности капиталовложений.

E_{эж} – нормативный коэффициент экологической эффективности (0,02 в среднем).

C_н – себестоимость 1 м³ пиломатериалов.

C_и – индивидуальная себестоимость 1 м³ пиломатериалов.

П_р – среднегодовой прирост леса (2,9 м³/га).

Z – средний запас 1 га покрытой лесом площади.

2. Общие положения земельно-оценочных работ при проведении кадастровой оценки

Проблема рационального и эффективного использования земельных ресурсов непосредственно связана с созданием и ведением земельного кадастра. Особенное значение при разработке земельного кадастра придается проведению земельно-оценочных работ по оценке земель (бонитировке почв и экономической оценке земель). Для успешного решения проблемы оценки земель важно обосновать с научных позиций методы ее проведения.

Методические принципы оценки земель, позволяющие установить ее объект, предмет и критерии, базируются прежде всего на понимании особенностей земли как средства производства. Главная особенность земли — это присущее ей свойство плодородия, в результате которого земельные участки обладают устойчивой качественной неоднородностью. По своей сути плодородие почвы — это способность земли удовлетворять потребности растений в необходимых питательных веществах и влаге. Именно свойством плодородия земля коренным образом отличается от всех других средств производства.

Современная наука выделяет в основном два вида плодородия — естественное (природное) и экономическое (эффективное). Наряду с названными широко применяются и другие термины: плодородие искусственное, потенциальное, действительное, абсолютное и относительное. Однако эти термины служат для характеристики и уточнения двух основных видов плодородия — естественного и экономического, объясняют их происхождение, способы выражения, степень использования и т. д.

Естественное плодородие создается в своем первоначальном виде самой природой, путем длительного почвообразовательного процесса, протекающего в определенных климатических условиях. Оно определяется физическими, химическими и биологическими свойствами почвы, ее способностью удовлетворять потребности растений.

В процессе использования человеком потенциальных возможностей почвы, элементов питания, от которых зависит урожайность возделываемых сельскохозяйственных культур, ее естественное плодородие приобретает новое содержание и проявляется в определенном количестве потребительных стоимостей (продуктов земледелия). Таким образом, возникает экономическое (эффективное) плодородие, которое является результатом хозяйственной деятельности человека, продуктом развития общественной производительной силы и реализуется лишь в процессе производства. Уровень экономического плодородия свидетельствует об определенных возможностях человека в реализации естественного потенциального плодородия почвы в данный период. Из этого положения следует, что экономическое плодородие — это плодородие фактически существующее (действительное), оно с наибольшей полнотой характеризует современную производительность земледелия.

Для научного обоснования решения методических вопросов оценки земель в системе земельного кадастра необходимо всесторонне определить уровень плодородия, которое, с точки зрения способов его проявления, выступает в форме абсолютного и относительного. Абсолютное плодородие характеризуется урожайностью (выходом продукции) с единицы земельной площади. Оно отражает степень использования потенциального и уровень действительного плодородия. Величина получаемого продукта находится в тесной связи с интенсификацией производства.

Особое значение при определении уровня плодородия имеет относительное плодородие. Точные параметры его характеристик и содержания имеют большое значение в решении основных вопросов методики оценки земель, то есть обоснования предмета и критериев оценки земель при проведении земельно-оценочных работ. Относительное плодородие характеризуется количеством получаемой продукции на единицу затрат, вложенных в землю разного качества. Из этого следует, что относительное (сравнительное) плодородие определяется производительностью равных затрат (количеством получаемой продукции на единицу затрат), вложенных в землю различного потенциального плодородия.

Современная наука и практика ведения земельного кадастра рассматривают бонитировку почв и экономическую оценку земель как процессы, тесно связанные общностью целей. Они опираются на единые данные регистрации землепользований, количественный к качественному учет земель, материалы почвенных исследований и источники статистической информации о производственных показателях использования

оцениваемых земель. Таким образом, бонитировка почв и экономическая оценка земель являются единым процессом определения производительной способности земель, поскольку естественные и приобретенные свойства почв, технологические особенности и местоположение земель, интенсивность производства одновременно и взаимосвязанно влияют на производительность земледельческого труда.

В соответствии с положением о порядке проведения оценки земель земельно-оценочные работы включают: подготовительные работы по сбору информации, земельно-оценочное районирование территории, качественную оценку (бонитировку) почв и экономическую оценку земель.

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

Земельно-оценочные работы выполняются организациями и структурными подразделениями, имеющими специализированную лицензию на проведение таких работ. В связи с этим возникла парадоксальная ситуация на рынке данного вида услуг, характеризующаяся большим числом так называемых оценщиков и отсутствием теоретико-методологической базы по оценке земель, и земель населенных пунктов в частности. Анализируя имеющийся опыт, можно сказать, что оценка земель населенных пунктов выполняется в определенной последовательности и содержит следующие этапы:

- ◆ подготовительные работы;
- ◆ сбор, анализ и подготовка исходной информации для оценки земель;
- ◆ определение критериев оценки земель;
- ◆ проведение зонирования объекта оценки;
- ◆ проведение собственно этапа оценки земель;
- ◆ оформление материалов оценки земель.

На этапе подготовительных работ производится определение объекта оценки, его местоположения, природно-экономических характеристик, определяется нормативная база, инструментарий по сбору и анализу информации, инструментарий оценки земли: методологическое обеспечение, уравнения связи, рабочие формулы, оценочные номограммы, комплекс программного обеспечения для расчета отдельных операций и показателей оценки земель на ЭВМ. Уже в процессе проведения самих оценочных работ в населенном пункте могут собираться материалы дополнительного обследования территории с корректировкой плана населенного пункта, материалы крупномасштабного почвенно-геоботанического обследования сельхозугодий или материалы о наличии и состоянии инженерно-строительно-коммуникационных систем, планово-картографические данные, информация по мониторингу и учету земель, генеральные планы развития населенного пункта, а также схемы перспективного развития территории населенного пункта (города). Подготовительные работы (так же как и этап определения отчета об оценке) требуют графического оформления (можно выполнить его и с применением ЭВМ). Изготавливается несколько экземпляров репродукции планово-картографической основы объекта оценки (населенного пункта). При этом необходимо соблюдать несколько основных положений, способных оказать влияние на проведение как архитектурно-градостроительного, так и на оценочного зонирования территории населенного пункта. Так, например, достоверность планово-картографического материала должна быть не менее 95-65 % от реальной ситуации, в зависимости от категории сложности оцениваемого объекта: расчлененности территории, плотности застройки, слабой транспортной сети, сложности гидрогеологических условий, наличия иных факторов. Масштаб планово-картографического материала, как показал опыт, должен быть М 1:5000, а иногда допускается применение М 1:10 000.

На полученных копиях производится корректировка ситуации плана и наносятся основные инженерно-строительные коммуникации, социально-культурно-бытовые и

административно-управленческие объекты. На схеме указывают границы новых землепользователей, санитарно-защитно-гигиенические зоны (тех предприятий, которые их имеют или должны иметь). Затем показывают перспективные участки будущего развития или строительство новых районов населенного пункта с указанием (по возможности) сведений об инженерно-строительных коммуникациях и инженерно-геологических условиях строительства. Затем наносится (по желанию заказчика и оценщика) кадастровое зонирование территории.

Затем указывают основные маршруты общественного транспорта и определяется общая длина маршрута (измерения производятся с помощью курвиметра, а в электронном виде - самой ЭВМ в автоматическом режиме), рассчитывается транспортная нагрузка на всю площадь населенного пункта и определяются самые транспортно-удаленные участки, исходя из плотности транспортной сети по районам населенного пункта. Здесь же производится анализ всей структуры основных транспортных артерий населенного пункта.

Далее осуществляются сбор всего имеющегося исходного материала и группировка или выбраковка его по степени достоверности и применимости в процессе проведения оценочных работ на имеющейся территории населенного пункта (данные материалы должны обеспечить информацию о наличии тех инженерных коммуникаций, которые упоминаются в структуре пофакторной оценки с учетом их подфакторов).

Стандарты оценки земель поселений (населенных пунктов) разработаны на базе международных рекомендаций для определения рыночной стоимости в соответствии со спецификой организации и учета текущих финансовых потоков.

Данные стандарты позволяют разработать усредненную процедуру проведения оценочных работ, составления договора и задания на оценку, а также подготовить отчет об оценке объекта.

Алгоритм определения стоимости земель населенных пунктов

Технология оценки земель может выполняться двумя приемами, причем каждый из них состоит из двух уровней. Различие заключается в том, что при применении первого приема оценки технология оценки базируется на существующем градостроительном или архитектурно-планировочном зонировании, а второй прием используется при выполнении земельно-оценочных работ с проведением какого-либо зонирования территории населенного пункта. В настоящее время проводят оценку земель (городской недвижимости) населенных пунктов с применением поэтапной технологии: на первом этапе собирается информация об осуществлении сделок купли-продажи недвижимости населенных пунктов (в данном случае предполагаются сбор и обработка информации по совершенным сделкам купли-продажи: квартир, индивидуальных домов, земельных участков), и с помощью специальной программы на персональной ЭВМ производится обработка информации, с тем чтобы вычислить стоимость земельных участков, занимаемых перечисленными объектами. Это первичный этап оценочного зонирования населенного пункта. В основу оценочного зонирования будет положено несколько основных принципов зонирования.

1. Земельные участки с расхождением в цене на 5-20 % формируют оценочные кварталы.

2. Оценочные кварталы с расхождением в цене 3-15% формируют оценочные микрорайоны.

3. Оценочные микрорайоны с расхождением в цене 2-10 % формируют оценочные районы.

4. Оценочные районы с расхождением в цене 2-5 % формируют оценочные зоны населенного пункта.

Необходимо отметить, что из некоторых оценочных микрорайонов можно сформировать вполне самостоятельные оценочные подзоны, имеющие уникальные характеристики и позволяющие им автономно функционировать в системе оценочного

зонирования населенного пункта.

На втором этапе проводится пофакторная экономическая оценка территории населенного пункта.

3. Содержание земельного кадастра

Земельный кадастр создается 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 оценки земель и учета стоимости земли в составе природных

ресурсов;

- установления обоснованной платы за землю;

-иной деятельности, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками.

Содержание земельного кадастра

Земельный кадастр содержит информацию о землях всех категорий независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и характера использования и включает достоверные сведения и документы о правовом положении, количестве, качестве и оценке земель.

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.

Указанные данные содержатся в земельном кадастре в объеме, необходимом для осуществления государственного управления земельными ресурсами и носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Получение исходной информации для ведения земельного кадастра обеспечивается проведением необходимых кадастровых работ, аэрокосмических, топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий. Для оперативного обновления земельно-кадастровой информации используются материалы текущих обследований, съемок и мониторинга земель.

Сведения земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом. Ответственность за достоверность сведений земельного кадастра несут руководители органов, на которые возложено ведение земельного кадастра.

Составные части земельного кадастра

Земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о всех землях Российской Федерации, об их местоположении, размерах земельных участков, их правовом режиме, кадастровой стоимости и других характеристиках.

Земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения целого ряда мероприятий и, в том числе, государственного и муниципального управления земельными ресурсами, которое предполагает наличие полной и достоверной информации об объекте управления. В данном случае такую информацию предоставляет земельный кадастр, который выступает в роли государственного информационного ресурса, используемого в целях государственного и муниципального управления земельным

фондом. Таким образом, роль земельного кадастра достаточно четко и ясно определена.

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 содержатся в земельном кадастре в объеме, необходимом для осуществления управления земельными ресурсами на всех существующих уровнях от муниципального до федерального.

Внимательный анализ сведений, содержащихся в земельном кадастре, позволяет выделить их в три большие группы – три основные составные части, которые могут быть определены как: физическое состояние земель; правовое состояние земель; экономическое состояние земель

Контрольные вопросы и задания:

1. Качественная и экономическая оценки земли.
2. Общие положения земельно-оценочных работ при проведении кадастровой оценки.
3. Содержание земельного кадастра

9. Информационное обеспечение государственного кадастра недвижимости

План лекции:

1. Понятие и содержание информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости.
2. Информационное взаимодействие органов, ведущих государственный кадастр недвижимости, с другими информационными системами РФ

1. Понятие и содержание информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости

Правовая основа информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости и формирования его автоматизированной системы — Федеральный закон от 20 февраля 1995 г. № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и информационной деятельности» (далее — ФЗ-24).

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

Задачи информационного обеспечения системы ГКН следующие:

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

Для формирования государственного кадастра недвижимости источниками информации служат данные различных органов, ведомств и организаций:

органы, осуществляющие ведение земельного, градостроительного, водного,

лесного и иных государственных и ведомственных кадастров, реестров и баз данных;
органы государственной власти;
территориальные органы министерств и ведомств, располагающие информацией о земельных участках и иных объектах недвижимости (Росреестр, Министерство юстиции, Министерство сельского хозяйства, Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации и др.);
органы, учитывающие объекты недвижимости и регистрирующие права на недвижимое имущество и сделки с ним [федеральные государственные учреждения «Земельные кадастровые палаты» (далее — ФГУ ЗКП) и их филиалы, регистрационные палаты (РП); бюро технической инвентаризации (БТИ)];
организации, осуществляющие операции с объектами недвижимости и действующих на рынке недвижимости (риэлтерские фирмы, нотариальные конторы и др.).
Для эффективной организации управления хозяйственным комплексом и земельными ресурсами необходимо обеспечить сбор, хранение, группировку, обработку и использование больших объемов разнообразной информации по каждому кадастровому объекту исследований.

Традиционные системы организации учета и обработки данных о земельных участках с использованием ручного труда и малоэффективной вычислительной техники перестали отвечать возрастающим требованиям к сбору и передаче первичной земельно-оценочной информации, ее хранению, систематизации и обработке, а также выдаче в удобной для пользователей форме.

Поэтому в целях полной реализации новых земельных отношений в рыночной экономике необходимо создавать информационные системы земельного кадастра на автоматизированной основе с использованием современных компьютерных технологий.

Автоматизированная система Государственного кадастра недвижимости (АС ГКН) создается на основе общегосударственной системы координат и является базой для формирования лесного, водного и других кадастров природных ресурсов и иных кадастровых систем.

Единство и сопоставимость земельно-кадастровых данных обеспечиваются единством принципов и методов ведения Государственного кадастра недвижимости, единой общегосударственной системой уникальной идентификации земельных участков, а также унификацией земельно-кадастровой документации. Связь между звеньями системы различных уровней должна осуществляться по электронным данным.

Базовым средством хранения информации в системе выступает картографический блок данных, состоящий из набора тематических цифровых карт, что позволяет обеспечить возможность эффективного дополнения и редактирования информации.

Автоматизированная система ведения земельного кадастра — комплексная операционная информационно-поисковая система фактографического типа, которая наряду с набором операций формирования, хранения и поиска данных располагает пакетом программных продуктов для решения земельно-кадастровых задач и выдачи результатов в удобном для пользователя виде.

Широкое распространение и применение в практической деятельности находят автоматизированные системы ведения земельного кадастра, состоящие из нескольких целевых узкоспециализированных информационных систем, которые благодаря своей модульной конструкции могут перестраиваться на разные группы решаемых задач. Такие модульные системы обладают наибольшей гибкостью, и следовательно, наибольшей приспособленностью к смене решаемых задач обслуживаемой информационной системы.

Одновременно с этим эффективность работы автоматизированной системы земельного кадастра во многом определяется составом используемых технических средств, посредством которых она реализуется. Современные ЭВМ, компьютерные технологии и развитая система программных продуктов обеспечивают создание автоматизированной информационной системы ведения земельного кадастра, работающей

в различных режимах обработки и диалога в реальном времени.

Успешная разработка и внедрение автоматизированной информационной системы земельного кадастра во многом зависят от сформулированных основной цели и решаемых задач, организации руководства и финансирования проектных работ. Главное значение имеет синергическая характеристика системного подхода, т.е. достижение одновременного функционирования отдельных, но взаимосвязанных частей информационной системы, обеспечивающих большую общую эффективность, чем суммарная эффективность отдельных частей.

Информация, хранящаяся в АС ГКН, является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации или учету в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Пользователями информации АС ГЗК являются:

- правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателем лица;
- органы государственной власти Российской Федерации, государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления;
- налоговые органы в пределах территории, находящейся под их юрисдикцией;
- суды и правоохранительные органы, имеющие в производстве дела, связанные с конкретным земельным участком;
- органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет некоторых видов недвижимого имущества и территориальных зон в необходимом объеме;
- лица, имеющие право на наследование земельного участка правообладателя по завещанию или закону;
- иные установленные законом лица.

Объектом автоматизации является совокупность процессов формирования и ведения ГКН. С точки зрения автоматизации ГКН – многоцелевой, многоуровневый банк данных, содержащий необходимые и достоверные сведения и документы о природном, хозяйственном, экономическом и правовом режиме использования земель в Российской Федерации, в том числе юридически значимые сведения и документы об объектах кадастрового учета.

В основу построения АС ГКН положена совокупность концептуальных и системно-технических принципов.

2. Информационное взаимодействие органов, ведущих государственный кадастр недвижимости, с другими информационными системами РФ

Источниками информации для государственного кадастра недвижимости являются информационные системы различных федеральных и региональных ведомств, которые осуществляют сбор, накопление и ведение специальных данных, используемых для создания ГКН.

Основными системами являются:

- государственный мониторинг земель (Росреестр);
- государственный земельный контроль (надзор) (Росреестр);
- земельный баланс (Росеестр);
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (Росреестр);
- лесной реестр (Рослесхоз);
- информационная система Федеральной службы по надзору в сфере

природопользования;

- информационная система федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору;
- информационная система МСХ РФ по государственному регулированию обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
- информационная система государственной статистики (Росстат);
- единый государственный фонд данных о состоянии окружающей природной среды, её загрязнения (Минприроды РФ);
- другие источники, которые будут включаться в процесс выполнения дополнительных функций, возлагаемых на ГКН в перспективе.

По значимости источники информации можно условно представить следующим образом:

К основным источникам можно отнести данные мониторинга земель. Эта информация собирается в процессе проведения:

§ агрохимического обследования почв, оценки состояния земель, загрязнения окружающей среды и почв тяжёлыми металлами и серой;

§ геоботанического обследования оленьих пастбищ;

§ изучение процессов эрозии почв, исследования методов реабилитации загрязнённых и деградированных сельскохозяйственных земель;

§ ландшафтно-экологическое районирование;

§ оценки воздействия антропогенных и природных факторов на земельные угодья; оценка негативных процессов; оценка потенциального плодородия почв;

§ почвенного обследования: установление эффективности использования пашни и степени её зарастания.

Важным источником информации являются также материалы, содержащие данные Государственного земельного кадастра о состоянии и использовании земельного фонда, которые хранятся в территориальных органах Росреестра и федеральных государственных бюджетных учреждениях «Кадастровая палата».

Кроме материалов почвенных, геоботанических и иных обследований источником информации о состоянии и использовании земель является Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Основным недостатком материалов, хранящихся в этом Фонде, является их разобщенность и фрагментарность. К тому же с 1 ноября 2008 года кадастровые инженеры не сдают в фонд данных материалы землеустройства и межевания.

Важным источником информации являются сведения, содержащиеся в отчётах о наличии и распределении земель, которые позволяют отследить динамику изменения категорий земельного фонда, видов и подвидов угодий (в том числе и по предприятиям, занимающимся сельскохозяйственным производством).

Информационное взаимодействие при ведении ГКН

Систему Государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель следует рассматривать в тесной взаимосвязи, так как, с одной стороны, мониторинг является информационной основой ведения ГКН, с другой стороны, сведения ГКН являются основой, на которую должны накладываться сведения мониторинга земель.

На качество и своевременность информационного обеспечения ГКН и системы управления земельными ресурсами страны в целом негативно сказывается сложившаяся к настоящему времени ведомственная разобщенность, на преодоление которой потребуется немалое время.

Для преодоления такого недостатка в 2008 году 19 января Правительством РФ постановлением № 30 был утверждён Типовой регламент взаимодействия федеральных органов исполнительной власти (с изменениями и дополнениями 11 ноября 2005 г., 15 октября 2007 г., 21 февраля, 28 марта 2008 г., 10 марта, 15 июня, 5 октября, 30 ноября 2009

г., 24 мая, 24 сентября 2010 г., 16, 19 августа 2011 г., 1, 6 сентября 2012 г., 26 декабря 2014 г., 30 января, 3 апреля, 27 августа 2015 г.) в соответствии с которым при осуществлении своих полномочий федеральные органы непосредственно взаимодействуют с другими органами государственной власти и органами местного самоуправления.

На решение этой проблемы направлено также Постановление Правительства РФ № 618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости» (с изменениями и дополнениями от 25 декабря 2009 г., 5 октября 2010 г.).

Особую роль в межведомственном взаимодействии и, в том числе при ведении ГКН играет закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» от 27.07.2010 г. С помощью этого закона регулируются межведомственные отношения между федеральными органами государственной власти как при оказании ими государственных услуг, так и при ведении базовых информационных ресурсов.

Постановлением правительства РФ от 15 апреля 2011 г. № 654-р «О базовых государственных информационных ресурсах» утверждён перечень таких ресурсов, куда вошли ГКН, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), Федеральная информационная адресная система (ФИАС) и т.д.

Важно особо подчеркнуть, что орган, осуществляющий Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан представлять в орган кадастрового учёта документы, содержащие сведения:

- о зарегистрированных правах и об обладателях этих прав, а так же о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав объект недвижимости и лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения);

- об объектах недвижимости с условными номерами (описание этих объектах и местоположения их границ).

Подробнее рассмотрим – какие органы и какую информацию предоставляют в орган, уполномоченный осуществлять кадастровый учёт документов ГКН:

а) Орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердивший в установленном законодательством Российской Федерации порядке результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, представляет в орган кадастрового учёта копию акта об утверждении результатов кадастровой оценки (с приложением результатов кадастровой оценки).

б) Орган местного самоуправления представляет, а орган кадастрового учёта следующие документы:

- выписка из утверждённого городского плана (для населённых пунктов, находящихся на межселенной территории,- выписка из схемы территориального планирования муниципального района), содержащая текстовое и графическое описания местоположения границы населённого пункта и перечень координат характерных точек границы населённого пункта либо устанавливаемых или изменяемых участков границы населённого пункта в установленной системе координат (за исключением случаев упразднения населённых пунктов);

- выписка из разделов правил землепользования и застройки, определяющего границы и содержание территориальных зон, перечень координат характерных точек границ территориальных зон в установленной системе координат, а также перечень видов разрешённого использования земельных участков для каждой территориальной зоны либо реквизиты правового акта, которым такой перечень утверждён.

в) Орган государственной власти или орган местного самоуправления представляет в орган кадастрового учёта принятые пределах их компетенции решения, в связи с которыми требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости:

- адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населённый пункт и тому подобное);

- категория земель, к которой отнесён земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- разрешённое использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
- назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение, указанное в пунктах 7, 13-16 части 2 статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

г) Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении или изменении границы зоны с особыми условиями использования территорий, представляет в орган кадастрового учёта выписку из решения об установлении или изменении границ таких зон, перечень координат характерных точек границ указанных зон в установленной системе координат, а также перечень ограничений прав в границах такой зоны, либо документ, содержащий реквизиты правового акта, предусматривающего такие ограничения, и документ, описывающий местоположение установленной границы зоны с особыми условиями использования территорий.

д) Орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердивший лесохозяйственный регламент, представляет в органы кадастрового учёта выписку из раздела лесохозяйственного регламента, определяющего виды разрешённого использования лесов (земельных участков).

е) Орган государственной власти, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, представляет в орган кадастрового учёта документы, содержащие сведения о лесах на земельном (лесном) участке, с указанием:

- а) кадастрового номера, присвоенного земельному этому земельному участку;
- б) наименований лесничества и лесопарка, номеров лесных кварталов, к которым относится указанный участок (если такие номера имеются);
- в) целевого назначения лесов – защитные леса (категория защитных лесов), эксплуатационные леса и резервные леса.

ж) Орган государственной власти, осуществляющий ведение государственного водного реестра, на основании сведений, представляет в орган кадастрового учёта документы, содержащие сведения о поверхностных водных объектах общего пользования, находящегося на землях водного фонда, с указанием:

- а) кадастрового номера, присвоенного земельному участку на котором находится водный объект;
- б) вида водного объекта;
- в) наименования водного объекта (если оно имеется).

Контрольные вопросы и задания:

1. Цель и задачи создания единого информационного пространства Российской Федерации.
2. Чем вызвана необходимость создания такого информационного пространства?
3. Что представляют собой информационные ресурсы?
4. Назовите государственные и негосударственные информационные ресурсы и как ими пользуются.
5. Место и роль ГКН в создаваемой единой информационной системе страны.

10. Государственный земельный надзор

План лекции:

1. Понятие, назначение и содержание земельного надзора.
2. Характеристика органов, осуществляющих государственный земельный надзор.

1. Понятие, назначение и содержание земельного надзора

Земельный надзор и контроль как правовая мера выполняет три основные функции: предупредительную, направленную на предотвращение еще не начавшегося противоправного воздействия на земельные участки; информационную, направленную на сбор сведений о подконтрольных объектах; карательную, направленную на привлечение нарушителей земельного законодательства к юридической ответственности.

Классификацию видов земельного надзора и контроля можно производить по нескольким критериям. По критерию субъекта, осуществляющего земельный надзор и контроль, следует выделить государственный надзор а также муниципальный, производственный Общественный земельный контроль; При этом необходимо иметь в виду, что государственный земельный надзор может осуществляться только федеральными органами власти. Возможное проведения государственного земельного надзора субъектами РФ ЗК РФ не предусматривает.

По критерию направленности следует различать внешний (надведомственный) и внутренний (внутриведомственный) земельный надзор и контроль. Внутренний земельный контроль осуществляется самим хозяйствующим субъектом (соответствующими структурными подразделениями) и носит название производственного. Земельный надзор и контроль в отношении организационно не подчиненных объектов проявляется в форме государственного, общественного и муниципального земельного надзора и контроля.

По времени проведения следует различать предварительные текущий и последующий земельный надзор и контроль. Последний направлен на выявление исполнения сделанных в ходе текущего земельного надзора и контроля предписаний.

Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение» нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, анализу и прогнозированию состояний исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями гражданами своей деятельности.

Государственный земельный надзор следует подразделить на общий, который осуществляется органами общей компетенции (Президент РФ, Правительство РФ и т.д.), и специальный, осуществляемый специально уполномоченными органами исполнителей власти, главным образом Росреестром.

Государственный земельный надзор как элемент механизма управления земельными ресурсами имеет ряд особенностей. Первая особенность полномочий органов государственного земельного надзора состоит в том, что их деятельность носит надведомственный характер, охватывает все категории земель, а также деятельность любых хозяйствующих субъектов независимо от форм собственности. Вторая

особенность заключается в содержании административного принуждения, применяемых государственными инспекторами к нарушителям земельного законодательства. К их числу относятся меры административной ответственности (предупреждение штраф), административного пресечения (например, пресечения нарушений санитарного законодательства, выдача предписаний), и т.д.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с утвержденными планами, а также внеплановых проверок. Последние проводятся для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства, а также в случае получения от органов публичной власти, граждан и организаций документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Законодательством предусматривается ряд гарантий интересов индивидуальных предпринимателей и юридических лиц от произвола со стороны контрольных (надзорных) органов посредством уточнения взаимных прав, обязанностей и ответственности, а также установления правовых процедур контроля (надзора). Такие гарантии, в частности, предусматривает Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Данный Закон различает плановые и внеплановые проверки. Например, основанием для проведения внеплановой проверки является истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами; поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах: возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

Порядок ведения федерального земельного надзора в соответствии с п. 2 ст. 71 ЗК РФ определен постановлением Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле». В данном документе перечисляются федеральные органы исполнительной власти, принимающие участие в государственном земельном надзоре.

Так, государственные инспекторы Росреестра осуществляют государственный земельный надзор:

- за выполнением требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена ими, использования земельных участков без; Правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

- соблюдением порядка переуступки права пользования землей выполнением требований земельного законодательства

- об использовании земель по целевому назначению и обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- выполнением требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

- порядком представления сведений о состоянии земель и т.д.

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования осуществляет надзор

за соблюдением: выполнения обязанностей по рекультивации земель после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространённые); строительных, мелиоративных, лесозаготовительных и иных работ, в том числе осуществляемых для внутрихозяйственных и собственных надобностей; выполнения требований и обязательных мероприятий по Улучшению Земель и охране почв от ветровой водной эрозии и предотвращению иных процессов, ухудшающих качественное состояние земель; режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов и т.д.

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору осуществляет на землях сельскохозяйственного назначения и земельных участках сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов надзор за соблюдением выполнения в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 101 -ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» мероприятий по сохранению и воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, включая мелиорированные земли; выполнения требований по предотвращению самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами и т.д.

Таким образом, первый из указанных органов осуществлял надзор за соблюдением требований по использованию земель всех категорий; в ведении второго органа находятся функции по надзору за соблюдением требований по охране земель всех категорий полномочия третьего из названных органов распространяются только на категорию земель сельскохозяйственного назначения и субкатеорию сельскохозяйственного использования в составе категории земель населенных пунктов.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право: посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде; давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок; составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства и направлять соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности и т.д.

Муниципальный земельный контроль — это деятельность, осуществляемая органами местного самоуправления в целях обеспечения земельного правопорядка посредством принятия Мер по предотвращению, выявлению и пресечению нарушений земельного законодательства в границах муниципальных образований, обеспечения соблюдения правообладателями земельных участков требований в области использования и охраны земель. При определении объекта Муниципального земельного контроля следует иметь в виду обстоятельства. Во-первых, при его осуществлении органы местного самоуправления не могут присваивать функции специально уполномоченных органов государственного земельного надзора. Для этого существуют специальные методические рекомендации по порядку взаимодействия органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, и территориальных подразделений Росреестра.

Во-вторых, если государственный земельный надзор (п. 1 ст. 71 ЗК РФ) и общественный земельный контроль (п. 3 ст. 72 ЗК РФ); осуществляются за использованием и охраной земель, то муниципальный земельный контроль — только за использованием земель. Это объясняется тем, что контроль (надзор) за охраной земель является разновидностью экологического контроля (надзора), который с 1 января 2006 г. органы местного самоуправления не осуществляют.

Порядок ведения муниципального земельного контроля определяется

нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Как правило, его осуществляет отдел (комитет) в структуре местной администрации. Правообладатели земельных Участков по требованию специалиста отдела муниципального земельного контроля обязаны: обеспечивать свое присутствие или присутствие своих представителей при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю; представлять

документы о правах на земельные участки, об установлении сервитут и особых режимов использования земель, проектно-технологические и другие материалы, регулирующие вопросы использования и охраны земель; оказывать содействие в организации мероприятий по муниципальному земельному контролю и обеспечении необходимых условий специалистам отдела муниципального земельного контроля при выполнении указанных мероприятий.

Наряду с государственным и муниципальным контролем земельное законодательство предусматривает возможность проведения общественного земельного контроля (п. 3 ст. 72 ЗК РФ).

Общественный земельный контроль — это деятельность граждан и их объединений по осуществлению проверки соблюдения установленного порядка подготовки и принятия исполнительные органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также соблюдения требований использования и охраны земель.

Осуществляется общественный земельный контроль лишь тремя категориями субъектов: органами территориального общественного самоуправления, общественными организациями (объединениями), гражданами. Характерно различие субъектов общественного экологического контроля и субъектов земельного контроля; гласно ст. 12 Закона об охране окружающей среды в осуществлении общественного экологического контроля участвуют общественные и иные некоммерческие объединения. Земельный кодекс РФ определяет участие общественности в этом смысле более узко (без иных некоммерческих объединений). В то же время в качестве субъекта общественного экологического контроля в Законе об охране окружающей среды не указаны органы территориального общественного самоуправления.

Особым субъектом общественного земельного контроля, не указанным в ЗК РФ, являются коренные малочисленные народы и их объединения. Как следует из п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30 апреля 1999 г. № 82-ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации», данные субъекты вправе участвовать в осуществлении контроля за использованием земель различных категорий, необходимых для осуществления традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами малочисленных народов.

Результаты общественного земельного контроля могут быть выражены в форме обращений, жалоб или иных предусмотренных законодательством форм и представлены в органы государственной власти РФ и ее субъектов, а также органы местного самоуправления. Они подлежат обязательному рассмотрению. Так, граждане вправе направить обращение в орган местного самоуправления, в котором высказать предложения по совершенствованию его работы с учетом мнения населения при предоставлении земель для строительства

либо своевременном информировании граждан о намечающемся строительстве. Должностные лица органа местного самоуправления обязаны в течение месяца дать письменный ответ гражданам по существу обращения.

Сегодня система общественного земельного контроля еще продолжает формироваться. Наиболее перспективная сфера, которую он может занять, — это создание дополнительных информационных возможностей для работы государственного и муниципального земельного надзора и контроля. Дублирование функций публичного земельного надзора и контроля представляется малоэффективным. В то же время при налаженном взаимодействии с государственными и муниципальными контрольными

органами общественные объединения и граждане могли бы оперативно предупреждать компетентные органы о существующих земельных правонарушениях во дворе, микрорайоне, квартале (например, о самовольных постройках гаражей, свалках и т.д.).

Производственный земельный контроль осуществляется специальной службой (отдельным работником) юридических лиц или индивидуальным предпринимателем на своих земельных участках и имеет целью проверку соблюдения и исполнения в процессе хозяйственной и иной деятельности требований законодательства в области использования и охраны земель.

Как следует из п. 1 ст. 73 ЗК РФ, производственный земельный контроль может осуществляться всеми субъектами вещных прав на землю (кроме обладателей сервитута), а также некоторых обязательственных прав (права аренды и права безвозмездного срочного пользования). Естественно, нет никакого смысла организовывать производственный земельный контроль на дачном земельном участке в шесть соток. Речь идет об организации производственного контроля на территории крупных землепользователей.

Система производственного контроля наиболее детально разработана в экологическом законодательстве применительно к производственному экологическому контролю, имеющему определенную специфику при обеспечении промышленной безопасности на опасных производственных объектах. В ряде случаев сфера действия производственного земельного и экологического контроля может совпадать. Так, контроль по приему отходов на полигоны твердых бытовых отходов (ТБО), в соответствии с утвержденными инструкциями осуществляется лабораторной службой организации, которая обслуживает полигон. Система производственного контроля должна включать постоянное наблюдение за состоянием почвы в зоне возможного влияния полигона. С этой целью качество почвы контролируется по химическим, микробиологическим и радиологическим показателям, а в задачи службы производственного контроля входят наблюдение и контроль за состоянием земель при воздействии неблагоприятных экологических факторов.

2. Характеристика органов, осуществляющих государственный земельный надзор

Государственный земельный надзор - это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на:

- предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, их уполномоченными представителями и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений,

- систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства, анализ и прогнозирование состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности. (См. также *Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре"*).

Органами, осуществляющими государственный земельный надзор, являются:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы (см. Положение);

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы (см. Положение);

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы (см. Административный регламент).

Муниципальный земельный контроль (ст. 72 ЗК РФ) - - деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства РФ и субъекта РФ, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

О порядке взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, см. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 "Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль".

Общественный земельный контроль (ст. 72.1 ЗК РФ) - деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с 71 статьей Земельного кодекса РФ и положением о государственном земельном контроле, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 установлен порядок осуществления государственного земельного контроля **Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по надзору в сфере природопользования, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору** и их территориальными органами.

Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Положение разграничивает компетенцию следующим образом:

- контроль за земельными участками как объектами гражданских прав - исключительная сфера деятельности Росреестра;
- контроль за землей как природным объектом (по сути, экологический контроль) закреплен за Росприроднадзором и Россельхознадзором.

Государственный земельный контроль проводят в форме проверок в соответствии с планами, утвержденными в установленном порядке, на основании предписания руководителя органа, осуществляющего государственный земельный контроль.

Основой проведения контроля является деятельность инспекторских служб соответствующих органов. Инспекторы ГосЗемКонтроля и иные должностные лица, осуществляющие контроль, наделены достаточно широкими полномочиями в сфере своей деятельности.

Положением о ГосЗемКонтроле приведен исчерпывающий перечень прав и обязанностей инспекторов разных рангов. Установлены правовые формы осуществления

ГосЗемКонтроля и порядок его информационного обеспечения.

Помимо государственного земельного контроля законодательством предусмотрены и иные его формы, такие как муниципальный, общественный и производственный.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

а) выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

б) порядка переуступки права пользования землей;

в) выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

г) выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

д) порядка предоставления сведений о состоянии земель;

е) исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

ж) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

а) выполнения обязанностей по рекультивации земель после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные полезные ископаемые), строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;

б) выполнения требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

в) выполнения требований законодательства Российской Федерации о недопущении использования участков лесного фонда для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений на использование указанных участков;

г) режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов;

д) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы осуществляют на землях сельскохозяйственного назначения и земельных участках сельскохозяйственного использования в составе земель поселений контроль за соблюдением:

а) выполнения в соответствии с Федеральным законом "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" мероприятий по сохранению и воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, включая мелиорированные земли;

б) выполнения требований по предотвращению самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

в) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам

использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право:

а) запрашивать в соответствии со своей компетенцией и безвозмездно получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций и граждан необходимые для осуществления государственного земельного контроля сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие права на земельные участки и находящиеся на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

б) посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами (в порядке, установленном для их посещения), для осуществления государственного земельного контроля;

в) давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения земельного законодательства, а также предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий;

г) составлять протоколы в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;

д) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственными инспекторами законной деятельности, а также в установлении лиц, виновных в нарушении земельного законодательства;

е) носить форменную одежду.

Должностные лица, осуществляющие государственный земельный контроль, имеют бланки документов с Государственным гербом Российской Федерации и наименованием соответствующего специально уполномоченного органа, необходимых для осуществления государственного земельного контроля и служебные удостоверения, формы которых устанавливаются соответствующими специально уполномоченными органами.

Государственный земельный контроль осуществляется **в форме проверок**, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в порядке, установленном специально уполномоченными органами, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

Внеплановые проверки проводятся:

для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;

в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Мероприятия по государственному земельному контролю в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)".

Должностные лица Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, и ее территориальных органов, осуществляющие государственный земельный контроль, одновременно по должности являются:

а) руководитель Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии,- главным государственным инспектором Российской Федерации по использованию и охране земель;

б) заместитель руководителя Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, и руководитель структурного подразделения Росреестра, к сфере ведения которого отнесено осуществление государственного земельного контроля, заместителями главного государственного инспектора Российской Федерации по использованию и охране земель;

в) специалисты структурного подразделения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере ведения которого отнесено осуществление государственного земельного контроля, - государственными инспекторами Российской Федерации по использованию и охране земель;

г) руководители территориальных органов Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии - главными государственными инспекторами субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;

д) заместители руководителей территориальных органов и руководители структурных подразделений территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в субъектах Российской Федерации, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - заместителями главных государственных инспекторов субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;

е) специалисты структурных подразделений территориальных органов Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в субъектах Российской Федерации, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, -государственными инспекторами субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель;

ж) руководители структурных подразделений территориальных органов Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в субъектах Российской Федерации межрайонного и городского (районного) уровней, к сфере ведения которых отнесено осуществление государственного земельного контроля, - главными государственными инспекторами городов и районов по использованию и охране земель;

Должностные лица Федеральной службы по надзору в сфере природопользования и ее территориальных органов, являющиеся государственными инспекторами, осуществляющими государственный геологический контроль, контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов, за состоянием, использованием, охраной, защитой лесного фонда и воспроизводством лесов, осуществляют государственный земельный контроль в соответствии с установленными пунктом 4 настоящего Положения полномочиями.

Должностные лица Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальных органов, осуществляющие государственный контроль за химизацией и использованием химических веществ в сельском хозяйстве, контроль в области мелиорации земель и защиты растений, осуществляют государственный земельный контроль в соответствии с установленными пунктом 5 настоящего Положения полномочиями

Контрольные вопросы и задания:

1. Понятие, назначение и содержание земельного надзора.
2. Характеристика органов, осуществляющих государственный земельный надзор

11. Картографическое и геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости

План лекции:

1. Понятие кадастровых карт.
2. Система кадастровых карт для целей ведения государственного кадастрового учёта.

1. Понятие кадастровых карт

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

При ведении ГКН орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц (публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет".

«Публичные» кадастровые карты, подлежащие размещению в сети Интернет, не могут содержать сведения, отнесенные к секретной информации или ДСП. Следовательно, кроме «публичных» должны быть кадастровые карты ДСП и секретные. Кроме ограничений по уровню секретности есть еще ограничения по защите конфиденциальной информации. Исходя из этого, возможны следующие виды кадастровых карт:

- публичные;
- ДСП не конфиденциальные;
- ДСП конфиденциальные;
- секретные.

С этой точки зрения следует подразделять пользователей кадастровых карт на имеющих и не имеющих доступа к секретной и конфиденциальной информации.

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).

1. Кадастровая карта (план) земельного участка воспроизводит в графической и текстовой формах сведения о земельном участке.

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

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

Дежурные кадастровые карты (ДКК) используют с целью графического изображения сведений об объектах недвижимости, которые являются одной из основных и обязательных форм представления пространственных данных и других сведений о

земельных участках и территориальных зонах как объектах кадастрового учета. Дежурная кадастровая карта состоит из сложных документов-разделов, каждый из которых отражает сведения о месторасположении и границах учтенных земельных участков одного кадастрового квартала. На дежурной кадастровой карте (плане) оперативно, по мере поступления, отображают сведения о положении на местности: пунктов опорной межевой сети; объектов административно-территориального деления; объектов кадастрового зонирования; земельных участков; межевых знаков; территориальных зон; объектов местности, с которыми связаны учтенные в государственном земельном кадастре территориальные зоны; других объектов местности, с которыми связаны земельные участки.

Дежурные кадастровые карты представляют собой систему листов карт, составленных на территорию кадастрового округа, района, квартала в единой для всей территории кадастрового зонирования системе координат.

Дежурные кадастровые карты для отображения сведений о земельных участках, расположенных на незастроенных территориях, ведут в масштабах 1 : 10 000 — 1: 100 000, а на застроенной — в масштабах 1 : 500 — 1: 2000. Для систематизации листов ДКК создают и ведут картосхему. С целью отображения сведений о земельных участках, расположенных на незастроенных территориях, ДКК составляют в регулярной единой системе разграфки и номенклатуры листов и покрывают всю территорию муниципального образования без разрывов и перекрытий.

Номенклатура листов дежурной кадастровой карты, создаваемой для незастроенной территории, состоит из кадастрового обозначения территории кадастрового зонирования и идентификатора листа карты в системе карт, принятой на этой территории. На застроенной территории номенклатура листа состоит из полного кадастрового номера объекта кадастрового зонирования, граница которого совпадает с границей данной застроенной территории и порядкового номера листа дежурной кадастровой карты этой территории. Размеры листов дежурных кадастровых карт незастроенных территорий должны соответствовать размерам листов, установленным для масштабов 1 : 10 000 — 1 : 100 000. При этом рамками этих листов являются соответствующие линии меридианов и параллелей, а подписи рамки листа карты и зарамочного оформления должны отражать местную систему координат, установленную для данного муниципального образования.

При создании ДКК используют: карты (планы) границ земельных участков; топографические карты (планы) населенных пунктов и других территорий; планы красных линий застройки; проектные планы застройки территорий; сельскохозяйственные и иные карты (планы) специального назначения.

Масштаб исходных картографических материалов должен быть не мельче масштаба создаваемой дежурной кадастровой карты.

Ведение и обновление ДКК заключается в оперативном отображении сведений об учтенных в системе ГЗК объектах территориального и кадастрового зонирования, а также земельных участках. На нее наносят границы кадастрового квартала картографическими средствами. Также отражают сведения в соответствующих формах о земельных участках (частях), учитываемых в Государственном реестре земель кадастрового района (ГРЗ КР); изменениях, учтенных в ГРЗ КР земельных участков или их частях и др.

Формы ДКК хранят в файловых папках, которые размещают в файловой книге кадастрового квартала.

Дежурная кадастровая карта кадастрового района имеет следующие состав форм и содержание:

Наименование формы	Содержание формы
Сведения об узловых и поворотных точках границ	Описание узловых и поворотных точек границ земельных участков а кадастровом квартале

Наименование формы	Содержание формы
Сведения о границах земельных участков	Описание границ и отрезков границ земельных участков в кадастровом квартале
План границ кадастрового квартала	План границ земельных участков в кадастровом квартале
План формирования земельных участков	План границ земельных участков, сформированных в соответствии с заявкой постановки на кадастровый учет

Дежурная кадастровая карта — постоянно используемая кадастровая карта, действия над кадастровыми объектами и текстами которой ведутся постоянно и выполняются в установленном регламентом порядке, лицами, уполномоченными для внесения изменений в соответствии с их должностными обязанностями.

2. Система кадастровых карт для целей ведения государственного кадастрового учёта

На территории муниципального образования в соответствии с действующим законодательством ведут земельный, градостроительный, природный, лесной, водный и другие кадастры.

Все объекты земельного кадастра отображают на топографических и специализированных картографических материалах.

Кадастровая карта территории муниципального образования - чертеж поверхности земли с изображением кадастровых объектов и текстом.

Кадастровые карты могут быть представлены на бумажных и магнитных носителях. Кадастровая карта (план) ГЗК - тематическая карта (план), на которой отображают сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Различают карты объектов учета, дежурные и иные. Объекты кадастрового учета ГЗК - земельные участки различных форм собственности, территориальные зоны и единицы кадастрового деления территории муниципального образования.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой признаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом на основе данных геодезических съемок и сведений о правовом режиме, назначении и использовании.

Кадастровая карта объектов учета содержит сведения об объектах, учтенных по старой технологии, подтвержденные текстовыми земельно-кадастровыми материалами (земельно-кадастровыми книгами, экспликациями земель, копиями право удостоверяющих документов на земельные участки).

Кадастровая карта объектов учета состоит из серии карт: на всю территорию муниципального образования (рекомендуемый масштаб 1: 50 000 - 1 : 100 000) и на крупные землевладения (землепользования) (рекомендуемый масштаб 1 : 10000 - 1 : 25 000).

В ГКН картографические документы используются как носители первичной информации о земельном участке и как вспомогательные документы для пространственного отражения их местоположения.

Формирование картографических документов ГКН обязательно на следующих технологических этапах ведения кадастра:

- при получении первичной (исходной) информации;
- при получении первичной информации и внесении сведений в реестр объектов недвижимости;
- при комплексном анализе тематической информации ГКН;
- при подготовке графических документов в выходной информации.

Картографические документы ГКН можно разделить на 2 группы:

1. Картографический материал, используемый для создания и наполнения карт ГКН;
2. Картографический материал, представляемый из ГКН.

Базовая кадастровая карта обязательна для всех административно-территориальных образований РФ. Границы и контуры земельных угодий должны соответствовать установленным в регионе земельно-учетным классификациям. *Кадастровая карта территории* муниципального образования – чертеж поверхности земли с изображением кадастровых объектов и текстом на бумажных и магнитных носителях. *Кадастровая карта ГКН* – тематическая карта, на которой отображаются сведения, содержащиеся в ГКН. Различают карты объектов учета, дежурные и иные.

Кадастровая карта объектов учета содержит сведения об объектах учтенных по старой технологии и подтверждается текстовыми земельно-кадастровыми материалами (земельно-кадастровыми книгами, экспликациями земель, копиями право удостоверяющих документов на Земельный участок). Данная карта предназначена для ведения текущего учета земель в предприятии, а также для подготовки картографической основы (подложки) для электронной кадастровой карты при отсутствии материалов аэросъемки или ортофотоплана. В настоящее время на уровне МО существуют 2 вида КК:

- КК1, отражающая текущее изменение ситуации в границах и площадях Земельных участков, видов, подвидов угодий, в основу которой положена инфа КК объектов учета. Данная КК ведется на всю территорию МО;

- КК2, используемая при технологии ГКУ.

При КК1 позволяет:

- провести текущий учет Земельных участков по видам и подвидам;
- отслеживать постоянные изменения в конфигурации и характеристиках Земельных участков;
- выявить собственников и пользователей Земельного участка;
- выявить неиспользуемые или используемые не по назначению Земельных участков.

КК2 до 1 марта 2008 года была предназначена для документирования актуальных сведений о границах Земельного участка, учтенных в ЕГРЗ и носила название «дежурная кадастровая карта». ДКК входила в состав основных документов ГЗК и велась на бумажных и электронных носителях. ДКК кадастрового района представляла собой сложные документы, которые воспроизводили в графической и текстовой форме сведения о местоположении и границах Земельного участка, полученные в процессе ГКУ на территории кадастрового района.

Контрольные вопросы и задания:

1. Понятие кадастровых карт.
2. Система кадастровых карт для целей ведения государственного кадастрового учёта

12. Осуществление кадастровой деятельности при формировании сведений об объектах недвижимого имущества

План лекции:

1. Понятие кадастровой деятельности.
2. Организация кадастровой деятельности.
3. Формирование земельных участков как объектов кадастровой деятельности.

1. Понятие кадастровой деятельности

Кадастровая деятельность – это подготовка уполномоченным лицом документов на

объект недвижимого имущества, необходимых для государственного кадастрового учета. Согласно Федеральному закону № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» уполномоченным лицом является кадастровый инженер.

Кадастровый учет – это внесение в Государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений, подтверждающих существование определенного объекта недвижимости и прав собственности на него.

Кадастровые инженеры подготавливают и передают заказчику следующие документы: межевой план, технический план, акт обследования.

1. Межевой план – документ, который составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке.

Межевой план необходим при представлении в орган кадастрового учета заявлений:

- о постановке на учет земельного участка или земельных участков;
- об учете изменений земельного участка;
- об учете части земельного участка.

В межевом плане отражаются сведения, внесенные в Государственный кадастр недвижимости (ГКН), а также данные об образуемом земельном участке (участках), части (частях) земельного участка либо новые сведения, необходимые для внесения в ГКН. Форма межевого плана и требования к его подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412.

Межевой план включает графическую и текстовую части. В графической части отражаются границы земельных участков, их координаты и доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута (ограничения). В текстовой части содержатся данные, необходимые для внесения в ГКН, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

2. Технический план – документ, необходимый для государственной регистрации объектов капитального строительства (ОКС): зданий, строений, сооружений.

В техническом плане воспроизводятся сведения, внесенные в ГКН, а также данные о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет, сведения о части (частях) такого объекта недвижимости либо новые данные об объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, необходимые для внесения в ГКН.

Технический план здания состоит из текстовой и графической частей, документ составляется как в бумажном, так и в электронном виде. Причем контуры и координаты ОКС указываются на земельном участке, на котором расположен объект.

3. Акт обследования – документ, необходимый для снятия с государственного кадастрового учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства.

По результатам осмотра объекта кадастровый инженер составляет акт обследования, в котором подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с его уничтожением.

Кадастровую деятельность вправе осуществлять гражданин РФ, имеющий действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, получивший среднее образование и не имеющий непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Квалификационный аттестат аннулируется в случае если из-за грубых ошибок кадастрового инженера было получено более десяти отказов «Кадастровой палаты».

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются его адрес и идентификационный номер его квалификационного аттестата.

В соответствии со статьей 44 Закона «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года до 1 января 2014 года организации технической инвентаризации вправе осуществлять кадастровую деятельность и считаются кадастровыми инженерами. Такие организации при осуществлении ими кадастровой деятельности вступают в правоотношения по аналогии с кадастровыми инженерами.

2. Организация кадастровой деятельности

Кадастровая деятельность – выполнение уполномоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении объектов недвижимости работ, в результате которых обеспечиваются документы для кадастрового учета.

Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

В государственный реестр кадастровых инженеров вносятся следующие сведения о кадастровом инженеру:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) дата и место рождения;
- 3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 4) данные основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации;
- 5) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;
- 6) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата.

Сведения о кадастровом инженеру, содержащиеся в государственном реестре о кадастровых инженерах, являются общедоступными и могут предоставляться по запросам любых заинтересованных лиц в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (здесь может быть предусмотрена определенная форма заявления). Такие сведения предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса.

Государственный реестр кадастровых инженеров должен быть размещен на официальном web-сайте органа кадастрового учета в сети Интернет.

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.

Кадастровый инженер в соответствии с настоящим Федеральным законом вправе выбирать формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

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. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера, представляется в указанные органы кадастровым инженером или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении в срок не позднее чем тридцать рабочих дней со дня получения кадастровым инженером квалификационного аттестата.

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются адрес (место его нахождения) и идентификационный номер его

квалификационного аттестата. Типовой образец печати кадастрового инженера устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник такого юридического лица.

Как юридическое лицо он обязан:

- 1) иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность;
- 2) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при выполнении соответствующих кадастровых работ.

Кадастровые инженеры могут создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства, основа этого партнерства - членство кадастровых инженеров. Целями таких саморегулируемых организаций будут обеспечение условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, установление обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также осуществление контроля за соблюдением данных правил и повышение квалификации кадастровых инженеров.

Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности могут осуществлять деятельность, соответствующую целям, для достижения которых они созданы, в том числе могут иметь право:

- a) представлять законные интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в частности при рассмотрении спора, связанного с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета;
- b) разрабатывать, устанавливать и опубликовывать обязательные для выполнения всеми своими членами правила осуществления ими кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении этой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров;
- c) осуществлять контроль за кадастровой деятельностью своих членов в части соблюдения требований комментируемого Федерального закона и указанных в пункте;
- d) получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности своих членов;
- e) рассматривать жалобы на действия своих членов;
- f) применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности.

У саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности нет права заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ. В данном случае договоры с заказчиками кадастровых работ будут заключаться непосредственно с кадастровыми инженерами.

3. Формирование земельных участков как объектов кадастровой деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 22 января 2008 г. № 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений" земельный участок должна быть образован (сформирован) в результате следующих действий: раздел; объединение; перераспределение; выдел.

При *разделе* земельного участка образуется несколько новых земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются новые земельные участки, прекращает свое существование. Новые земельные участки подлежат кадастровому учету с присвоением новых кадастровых номеров и перерегистрации права.

Право собственности возникает на все возникающие разделяемые участки. Сохраняется право общей собственности на разделяемые участки.

Выдел земельного участка предполагает так же, как и при разделе участка, образование из исходного одного или нескольких новых земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Различия "раздела" и "выдела" при государственном кадастровом учете земельных участков состоят в том, что в результате "раздела" вновь образованные земельные участки подлежат государственному кадастровому учету (с присвоением новых кадастровых номеров), государственной регистрации прав. После государственной регистрации прав на новый (новые) земельный участок (и) исходный земельный участок прекращает свое существование.

При образовании земельного участка в результате "выдела" исходный участок сохраняется в измененных границах (с неизменным кадастровым номером). Его площадь уменьшается в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Государственную регистрацию прав на исходный земельный участок, из которого осуществлен выдел, не проводят. При этом межевание земель проводят только в отношении выделяемого (вновь образуемого) земельного участка. Вновь образованный земельный участок подлежит государственному кадастровому учету (с присвоением нового кадастрового номера), а также государственной регистрации прав. При выделе из участка земельных долей право собственности на исходный измененный участок сохраняется за оставшимися дольщиками.

Объединение земельных участков можно осуществлять только в отношении смежных участков. При этом образуется один земельный участок, а существование смежных земельных участков прекращается. Новый земельный участок ставят на кадастровый учет с присвоением нового кадастрового номера и перерегистрации права. При объединении участков, принадлежащих разным лицам, возникает право общей собственности.

Контрольные вопросы и задания:

1. Понятие кадастровой деятельности.
2. Организация кадастровой деятельности.
3. Формирование земельных участков как объектов кадастровой деятельности.

13. Ведение государственного кадастра объектов недвижимости

План лекции:

1. Технология государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.
2. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённых объектах недвижимости.

1. Технология государственного кадастрового учёта объектов недвижимости

Под технологией ведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) понимается определенное законодательными актами содержание и последовательность действий должностными лицами органа кадастрового учета (ОКУ), обеспечивающих ведение кадастрового учета. Иными словами, технология ведения ГКН - это последовательность определенных действий в процессе государственного кадастрового учета (ГКУ) объектов недвижимости в соответствии с выбранной схемой взаимодействия между подразделениями ОКУ.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» определяет следующие основные действия органа кадастрового учёта:

государственный кадастровый учет на основании заявлений заинтересованных лиц (основания осуществления кадастрового учета, сроки осуществления кадастрового учета; место осуществления кадастрового учета, особенности государственного кадастрового учета, порядок приостановки и отказа в учете);

предоставление по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости и его порядок;

информационное взаимодействие при ведении государственного кадастра недвижимости и его порядок.

Государственный кадастровый учёт (ст.1, п.2 № 221-ФЗ) - это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости 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 предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

При ведении ГКН выполняются следующие **кадастровые процедуры**:

внесение сведений о ранее учтённых объектах недвижимости;

постановка на государственный кадастровый учёт (далее - кадастровый учёт) объекта недвижимости;

учёт изменений объекта недвижимости (в том числе учёт части объекта недвижимости и учёт адреса правообладателя объекта недвижимости);

снятие с кадастрового учёта объекта недвижимости;

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

исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Последние три вида кадастровых процедур были дополнительно введены Федеральным законом ФЗ-221 от 24.07.2007 г. (по сравнению с государственным земельным кадастром).

Состав кадастровых сведений о земельных участках (ЗУ) включает две группы:

а) уникальные характеристики:

б) дополнительные сведения.

а) уникальные характеристики земельного участка включают:

/ вид земельного участка;
- кадастровый номер земельного участка и дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ земельного участка; - площадь земельного участка.

б) Дополнительные сведения включают:

Ж кадастровые номера ЗУ (ранее присвоенные земельным участкам, явившимся источником образования существующего ЗУ);

- кадастровые номера зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в пределах ЗУ;

- адрес земельного участка (описание местоположения);

- сведения о вещных правах на земельные участки и об обладателях этих прав;

сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на земельные участки и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения);

сведения о части земельного участка, на которую распространяется ограничение (обременение);

сведения о кадастровой стоимости земельного участка, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка; категория земель земельного участка; разрешенное использование земельного участка;

адрес, по которому осуществляется связь с правообладателем земельного участка;

сведения о кадастровом инженерере, выполнявшем кадастровые работы в отношении земельного участка;

сведения о прекращении существования земельного участка, если он прекратил существование.

В Реестр объектов недвижимости (Реестр) вносятся следующие общие **сведения о здании:**

вид объекта недвижимости (здание);

кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;

ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее здание;

кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего здания;

адрес здания или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и тому подобное);

кадастровый номер (номера) земельного участка (участков), на котором (которых) расположено здание;

назначение здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом);

площадь в квадратных метрах (с округлением до 0,1 кв.м);

количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей при наличии этажности;

материал наружных стен;

год ввода в эксплуатацию здания по завершении его строительства или год завершения данного строительства.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении здания на земельном участке:

обозначения характерных точек контура здания;
2) координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях здания:
учетный номер части здания и дата его внесения в ГКН;
площадь части здания в квадратных метрах (с округлением до 0,1 кв.м);
описание местоположения части здания;
сведения о прекращении существования части здания (дата снятия с кадастрового учета).

В Реестр вносятся следующие общие сведения о сооружении:
вид объекта недвижимости (сооружение);
кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;
ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано сооружение;
кадастровые номера объектов недвижимости, образуемых из существующего сооружения;
адрес сооружения или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и тому подобное);
кадастровый номер (номера) земельного участка (участков), на котором (которых) расположено сооружение;
назначение сооружения;
количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей при наличии этажности;
год ввода в эксплуатацию сооружения по завершении его строительства или год завершения данного строительства.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении сооружения на земельном участке:

обозначения характерных точек контура сооружения;
координаты характерных точек контура сооружения в метрах (с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения).

В Реестр вносятся следующие сведения о частях сооружения:
учетный номер части сооружения и дата его внесения в ГКН;
описание местоположения части сооружения;
сведения о прекращении существования части сооружения (дата снятия с кадастрового учета).

В Реестр вносятся следующие общие сведения об объекте незавершенного строительства:

вид объекта недвижимости (объект незавершенного строительства);
кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;
ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) был образован объект незавершенного строительства;
адрес объекта незавершенного строительства или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской

Федерации, муниципального образования, населенного пункта и тому подобное);
кадастровый номер (номера) земельного участка (участков), на котором (которых) расположен объект незавершенного строительства.

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении объекта незавершенного строительства на земельном участке:

обозначения характерных точек контура объекта незавершенного строительства;
координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства в метрах (с округлением до 0,01 м и с указанием погрешности определения).

В Реестр вносятся следующие сведения о частях объекта незавершенного строительства:

учетный номер части объекта незавершенного строительства и дата его внесения в ГКН;

описание местоположения части объекта незавершенного строительства;
сведения о прекращении существования части объекта незавершенного строительства (дата снятия с кадастрового учета).

В Реестр вносятся следующие общие сведения о помещении:

вид объекта недвижимости (помещение);

кадастровый номер объекта недвижимости и дата его внесения в ГКН;

назначение помещения (жилое или нежилое, для жилых помещений дополнительно указывается вид помещения - комната или квартира);

ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

кадастровый номер (номера) помещения (помещений), в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее помещение;

кадастровые номера помещений, образуемых из существующего помещения;

кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение;

кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

адрес помещения или при отсутствии такого адреса - описание местоположения (путем перечисления наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и тому подобное);

площадь в квадратных метрах (с округлением до 0,1 кв. м).

В Реестр вносятся следующие сведения о местоположении помещения в пределах здания или сооружения:

номер этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (при наличии этажности у здания или сооружения);

описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или сооружения.

В Реестр вносятся следующие сведения о частях помещения:

учетный номер части помещения и дата его внесения в ГКН;

площадь части помещения в квадратных метрах (с округлением до 0,1 кв.м);

описание местоположения части помещения в объеме сведений, приведенных в пункте 83 Порядка;

сведения о прекращении существования части помещения (дата снятия с кадастрового учета).

До 1 января 2013 года устанавливается переходный период применения ФЗ- 221 к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства².

В переходный период порядок применения положений ФЗ-221 к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений,

помещений, объектов незавершенного строительства, устанавливается Правительством Российской Федерации. В переходный период положения ФЗ-221 не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственный учет таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу ФЗ-221 нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда. Особенности осуществления такого учета в переходный период устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В переходный период соответствующие органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдают кадастровые паспорта объектов недвижимости.

Части земельных участков при проведении государственного кадастрового учета могут быть образованы только в результате установления обременений вещных прав: частный сервитут, аренда (свыше одного года), залог земельного участка. Это является принципиальным отличием от образования земельных участков при ведении земельного кадастра, так как объекты капитального строительства (ОКС) с вступлением в силу ФЗ-221 не являются частями земельного участка и ставятся на государственный кадастровый учет как самостоятельные объекты. Части земельного участка в виде отдельных контуров земельных угодий также не могут быть сформированы в ГКН.

Кадастровый номер объекта капитального строительства (ОКС) не связан с кадастровым номером земельного участка. С этим положением связаны изменения в структуре кадастрового номера земельного участка.

В соответствии с п. 5 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660, действующих в части, не противоречащей нормам Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», 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.

Согласно ч. 9 ст. 4 ФЗ-221 сведения, носящие временный характер, до утраты ими в установленном Законом порядке временного характера (по истечении двух лет) не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае, если предметом договора аренды, подлежащего государственной регистрации, является часть земельного участка, то в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об обременении земельного участка с присвоением учетного кадастрового номера части.

Технология государственного кадастрового учета с 1 марта 2008 года для простых и условных земельных участков существенно не изменилась.

Изменилась с вступлением в силу ФЗ-221 технология кадастрового учета **составных земельных участков** (единого землепользования).

О возможности постановки на государственный кадастровый учет по желанию правообладателя составного земельного участка было указано в «Правилах присвоения кадастровых номеров земельным участкам», утвержденных Постановлением Правительства № 660.

Единое землепользование в ГЗК - это участок, состоящий из нескольких участков, занятый одним юридически однородным объектом земельных отношений, который имеет одно производственное назначение, одну категория земель. При этом граница единого землепользования не должна пересекать границу населенного пункта и

административного района.

В ГКН отсутствует технология кадастрового учета единого землепользования (ЕЗ): после 01.03.2008г. не разрешается постановка ЕЗ на ГКУ³.

Для ранее учтенных единых землепользований это понятие сохраняется. Разрешается внесение в ГКН сведений о ранее учтенных ЕЗ и изменение характеристик, в том числе уточнение границ входящих ЗУ и раздел ЕЗ⁴.

Единое землепользование сохраняется в ГКН, пока в его состав входит не менее двух земельных участков. Если в составе ЕЗ остается два земельных участка (ЗУ), из них в результате раздела образуются обычные ЗУ. В процессе учета всем этим участкам присваиваются новые кадастровые номера. После внесения сведений о регистрации прав на новые земельные участки бывшему ЕЗ присваивается статус «архивный».

С 1 марта 2008 г. появилась возможность образования новых участков из единого землепользования путем выдела отдельных земельных участков. При этом кадастровый номер исходного единого землепользования (на рис.6.2 участки ЕЗ выделены пунктиром и имеют кадастровый номер 50:14:0120301:1) не меняется, но его площадь в реестре объектов недвижимости уменьшается. При этом перерегистрация единого землепользования не производится. Выделенным участкам (на рис.8.3 обозначены номерами 1,2 и 3) присваиваются новые кадастровые номера. Они в обычном порядке ставятся на кадастровый учет, а права на них подлежат государственной регистрации прав.

В случае раздела единого землепользования, учтенного до 1 марта 2008 г., образованным земельным участкам (ранее входившим в состав единого землепользования) присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах и с измененным количеством входящих в его состав земельных участков.

Единые землепользования независимо от наличия сведений о регистрации прав получают статус «ранее учтенные».

Сведения о входящих в единое землепользование земельных участках предоставляются в виде кадастровых выписок по отдельным запросам на конкретные земельные участки. При этом форма КВ.1 должна содержать сведения о запрашиваемом входящем земельном участке в объеме, предусмотренном для самостоятельного земельного участка, а в строку 16 («Особые отметки») заносятся слова «кадастровая выписка не может использоваться для регистрации прав».

В настоящее время в технологии ГКУ применяется понятие «многоконтурного земельного участка». В письме Минэкономразвития № 266-ИМ/Д23 от 16.01.2009 г. «О многоконтурных земельных участках» даны разъяснения по учету многоконтурных земельных участков (ранее многоконтурному земельному участку присваивалось название «единое землепользование», а входящим в его состав земельным участкам - «обособленные» или «условные»).

Многоконтурный земельный участок (МЗУ) - это земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров. Отдельные контура не являются объектами учета.

ФЗ-221 не содержит оснований для принятия решения об отказе в учете многоконтурных земельных участков. Приказом Минэкономразвития №412 от 24.11.08 «Об утверждении формы межевого плана» предусмотрена возможность включения в межевой план сведений о многоконтурных земельных участках.

Границы образуемых многоконтурных земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов. При этом под пересечением границ понимается:

фактическое пересечение границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта любым контуром границы многоконтурного земельного участка;

расположение хотя бы одного из контуров границы многоконтурного земельного участка за границей соответствующего муниципального образования и (или) населенного пункта (то есть расположение какого-либо контура границы на территории другого муниципального образования и (или) населенного пункта).

Контуры границы многоконтурного земельного участка могут находиться в разных кадастровых кварталах.

Государственный кадастровый учет таких земельных участков осуществляется в общем порядке. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер. В целях идентификации (в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте) контурам границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета могут присваиваться учетные номера.

Площадь земельного участка является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость⁵. Таким образом, площадью многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость.

Таким образом, появились технологические возможности кадастрового учета и предоставления сведений относительно многоконтурных земельных участков (МЗУ). МЗУ после преобразования может стать обычным ЗУ, так же как и обычный земельный участок может стать многоконтурным.

При вводе данных о МЗУ необходимо ввести как сведения о таком участке, так и сведения о его границах, т.е. о замкнутых контурах (полигонах, имеющих замкнутую внешнюю границу и, возможно, несколько внутренних замкнутых границ), из которых он состоит.

При выполнении проверок до кадастрового учета осуществляется контроль:

расположения всех границ контуров МЗУ на территории одного муниципального образования или населенного пункта (при этом контуры могут находиться в разных кадастровых кварталах);

пересечения с границами смежных земельных участков, в том числе лежащих в других кадастровых кварталах;

расположения всех границ контуров МЗУ на территории кадастрового квартала, в котором участку присваивается кадастровый номер;

совпадения новых ЗУ с предыдущими участками при их преобразовании.

При этом проверяется площадь МЗУ, которая должна быть равна площади контуров, из которых он состоит.

Выполнение кадастровых процедур с контурами как с самостоятельными объектами не осуществляется.

После принятия решения об учете каждому контуру МЗУ присваивается уникальный учетный номер в пределах данного МЗУ.

При подготовке кадастрового паспорта для многоконтурного земельного участка дополнительно в сноске 15 (к строке 16) раздела В.1 указывается количество контуров, например: «Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 3». Далее приводятся перечень контуров земельного участка с указанием площади и общая схема их расположения контуров на соответствующей территории. При этом для каждого контура указывается его учетный номер».

Другими изменениями в технологии государственного кадастрового учета являются:

описания объектов капитального строительства упрощено для однозначной идентификации объектов;

в ГКН не содержатся сведения о точках и границах объекта недвижимости (вид закрепления границы), а только сведения об их местоположении (координаты X, Y);

добавлены сведения о кадастровом инженеру, выполняющем межевание земель и

подготавливающим документы для кадастрового учета объекта;

для новых земельных участков площадь вносится только по результатам вычислений (ранее могла быть декларированная площадь), при этом не указывается погрешность вычисления площади;

в качестве картографической основы предполагается использование ортофотопланов (в отличие от возможности дополнительного использования штриховых карт в земельном кадастре);

в качестве геодезической основы предполагается использование опорной межевой сети вместо местной системы координат с целью создания единой геодезической основы для Российской Федерации.

Внесение в ГКН сведений об объектах недвижимости и их частях сопровождается присвоением **статуса** «внесенные», который изменяется в последующем на «временные», «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные» в случае принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения.

В отношении образованных объектов недвижимости «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а в отношении преобразуемых объектов недвижимости - на «архивный». В случае поступления в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения. В таком случае основанием для изменения статуса кадастровых сведений является поступление документов о зарегистрированных вещных правах хотя бы на один из образованных земельных участков.

В отношении частей объектов недвижимости «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а «учтенный» - на «архивный» при поступлении в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов, соответственно, о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав либо документов о регистрации прекращения ограничений (обременений) прав и отсутствии сведений о том, что на данную часть не зарегистрировано другое ограничение (обременение) права.

«Временный» статус кадастровых сведений может быть изменен на «аннулированный» в случае:

истечения срока действия «временного» статуса сведений ГКН и непоступления в течение указанного срока документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости или ограничений (обременений) прав на него. Регистрация права заинтересованным лицом должна быть осуществлена:

- на объект недвижимости — не позднее одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости;

- на земельный участок - не позднее двух лет со дня постановки земельного участка на кадастровый учет;

представления в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости заявления о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, сведения ГКН о котором имеют «временный» статус;

представления в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости или лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, заявления о снятии с кадастрового учета части объекта недвижимости, сведения ГКН о которой имеют «временный» статус.

Кадастровым сведениям об образованном объекте недвижимости присваивается статус «временные» и указывается срок действия указанных сведений. Временный статус сведений не присваивается в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и помещений.

Датой выполнения записи в Реестре о снятии с кадастрового учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства в связи с их гибелью или уничтожением является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета. Датой изменения кадастровых сведений о преобразуемом земельном участке при выделе из него земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности на него является дата изменения «временного» статуса сведений об образованном земельном участке на «учтенный». Датой изменения иных кадастровых сведений об объекте недвижимости является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

При внесении в Реестр новых сведений об объекте недвижимости при осуществлении учета изменений объекта недвижимости предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в АИС ГКН со статусом «архивные». Исключением из данного правила являются кадастровые сведения, для которых в Реестре допускается наличие нескольких характеристик (например, адрес правообладателя объекта недвижимости и т.п.).

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

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в орган кадастрового учета в книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты (по местному времени), после чего специалистом органа кадастрового учета, уполномоченным на прием заявлений (далее - специалист), на заявлении проставляется отметка о его регистрации.

В случае поступления заявления и необходимых для кадастрового учета документов почтовым отправлением заявление регистрируется в книге учета заявлений в день получения органом кадастрового учета. Заверенная копия зарегистрированного заявления высылается заявителю или его представителю в течение рабочего дня, следующего за днем получения органом кадастрового учета заявления и необходимых для кадастрового учета документов, по указанному в заявлении почтовому адресу с уведомлением о вручении, реквизиты которого вносятся в книгу учета заявлений.

Если заявление представлено лицом, не указанным в заявлении (не заявителем и не представителем заявителя), либо лицо, представившее заявление, не предъявило документ, удостоверяющий личность, заявление регистрируется в книге учета заявлений с отметкой об отказе в приеме.

Заверенная копия заявления вместе с представленными документами возвращается заявителю с простановкой на обратной стороне заявления штампа об отказе в приеме заявления, содержащего:

- основание отказа в приеме заявления;
- дату отказа в приеме заявления;
- инициалы, фамилию и подпись должностного лица органа кадастрового учета, уполномоченного на прием заявлений.

Оригинал заявления с оттиском штампа об отказе в приеме заявления помещается в дело нерассмотренных заявлений.

Выполнение кадастровых процедур сопровождается **принятием решения:**

- о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости;
- об учете изменений объекта недвижимости (в том числе об учете, изменении либо снятии с учета части объекта недвижимости, а также об учете адреса правообладателя);
- о снятии с учета объекта недвижимости;

о внесении кадастровых сведений в ГКН в соответствии с документами, поступающими в порядке информационного взаимодействия;

об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

При выполнении кадастровых процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет, учетом изменений, снятием с кадастрового учета объекта недвижимости, может быть принято решение:

о приостановлении осуществления кадастрового учета (решение о приостановлении)⁶;

об отказе в осуществлении кадастрового учета (решение об отказе)⁷.

Приостановка осуществляется в случае возможности устранения ошибок если:

имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

не представлены необходимые для кадастрового учета документы.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом;

заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона;

объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется в результате преобразования объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком преобразовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется в результате преобразования объекта недвижимости или объектов недвижимости и внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о таком преобразуемом объекте недвижимости или таких преобразуемых объектах недвижимости носят временный характер;

с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

размер такого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (максимальным или минимальным) размерам земельных участков;

такой земельный участок образуется в результате преобразования земельного

участка и размер последнего в связи с этим преобразованием не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков;

доступ к такому земельному участку (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута, не обеспечен;

такой земельный участок образуется в результате преобразования земельного участка и к последнему в связи с этим преобразованием не будет обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута;

одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

такой земельный участок образуется в результате преобразования земельных участков, и эти преобразуемые земельные участки не относятся к одной категории земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

В решении об отказе и решении о приостановлении кратко излагается цель обращения в орган кадастрового учета с указанием регистрационного номера соответствующего заявления или регистрационного номера документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также со ссылкой на соответствующие положения Закона приводятся причины:

приостановления осуществления кадастрового учета (в случаях, предусмотренных Законом, указываются также обстоятельства, послужившие основанием для принятия такого решения, выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения этих обстоятельств и рекомендации по устранению данных причин, либо указание на все документы, которые отсутствуют и которые должны быть представлены для осуществления кадастрового учета);

отказа в осуществлении кадастрового учета (если решение принято по причине несоответствия заявления или необходимых для кадастрового учета документов по форме либо содержанию требованиям Закона, приводятся рекомендации по доработке указанных документов).

Если принято решение о приостановлении, устанавливаются возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения:

ошибка, содержащаяся в документах, необходимых для учета;

кадастровая ошибка в сведениях ГКН.

Контрольный срок для исполнения решения о приостановлении составляет не более трех месяцев со дня регистрации решения о приостановлении.

Срок постановки на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости составляет не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя - не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

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

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с

учета объекта недвижимости).

За постановку на учет объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Учет изменения объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости, учет адреса правообладателя или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется без уплаты государственной пошлины.

Под технологией централизованного ведения кадастрового учета объектов недвижимости понимается такая организация работ, при которой:

обеспечено следующее распределение функций между уровнями:

работа с заявителями, т.е. прием заявлений и выдача документов осуществляется в кадастровых районах,

ведение кадастра, т.е. ввод и обработка информации, постановка объектов учета на кадастровый учет и подготовка кадастровых документов осуществляется на уровне субъекта Российской Федерации;

кадастровый учет ведется с использованием автоматизированных технологий, обеспечивающих соблюдение всех регламентных процедур, в рамках единой базы данных субъекта Российской Федерации;

архивы кадастровых дел и землеустроительной документации хранятся централизованно на уровне субъекта Российской Федерации.

Для централизованного ведения государственного кадастра недвижимости предусматривается две технологические схемы организации работы по ведению кадастрового учета объектов недвижимости - «централизованная схема» и «кустовая схема».

При каждой технологической схеме предусматривается создание трех видов структурных подразделений Росреестра и подведомственных ему учреждений (один на уровне кадастрового округа, два на уровне кадастрового района):

офис обработки кадастровой информации;

территориальный отдел;

стационарное рабочее место.

основной офис обработки кадастровой информации (создается на уровне субъекта РФ), в котором выполняют следующие функции:

прием заявлений и прилагаемых к ним документов по субъекту Российской Федерации в целом;

проверка документов, полученных по почте или курьерским способом из территориальных отделов и стационарных рабочих мест, на предмет выявления отсутствия предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221 - ФЗ оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета;

прием сканированных образов документов, прилагаемых к заявлениям;

ввод или импорт данных в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости по заявлениям и прилагаемым к ним документам (с оригиналов или сканированных копий), в объеме необходимом для ведения кадастра;

проверка сведений, вносимых в кадастр (в том числе и по результатам подготовки межевого плана), принятие решений о внесении сведений в кадастр, подготовка документов для выдачи заявителю;

рассылка документов, подготовленных по результатам обработки заявлений, принятых по почте (в том числе полученных из удаленных рабочих мест);

выдача документов заявителю в случае, если в основном офисе обработки кадастровой информации такая выдача предусмотрена.

В - территориальный отдел (создается на уровне кадастровых районов с высокой активностью рынка недвижимости), в котором выполняются следующие функции:

консультирование заявителей;

прием заявок и заявлений и прилагаемых к ним документов;
ввод данных в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости по заявлениям в режиме on-line или автономно;
выдача документов заявителю.

С — стационарное рабочее место (создается на уровне районов с низкой активностью рынка недвижимости при количестве обращений менее 10-12 в день), в котором и выполняются следующие функции:

консультирование заявителей;
прием заявлений по соответствующему кадастровому району для пересылки в офис обработки кадастровой информации.

«Кустовая схема» ведения государственного кадастра недвижимости является совокупностью нескольких «централизованных схем» ведения государственного кадастра недвижимости и может рассматриваться только в исключительных случаях, поскольку для ее реализации и дальнейшей поддержки потребуется полное дублирование технической и организационной инфраструктуры и сервисного обслуживания в каждом из кустовых центров.

Внедрение «кустовой схемы» возможно при наличии следующих предпосылок:

- большая протяженность территории субъекта Российской Федерации при отсутствии непрерывности транспортного снабжения и отсутствии стабильных каналов связи;
- решение значимой федеральной задачи на территории определенного субъекта Российской Федерации, вызывающей резкий рост отношений на рынке недвижимости (например, организация Олимпийских игр в г. Сочи);
- высокая активность рынка недвижимости на территории кадастрового района субъекта Российской Федерации (количество поставленных на кадастровый учет земельных участков составляет более 300 тыс.ед.).

При реализации «кустовой схемы» ведения государственного кадастра недвижимости создаются несколько «кустов» централизованного ведения кадастра с центрами - кадастровыми районами с наибольшей активностью рынка недвижимости. Каждый из центров должен обслуживать близлежащую часть территории субъекта Российской Федерации. При этом один из центров должен также являться «головным» и содержать полную базу данных субъекта Российской Федерации (но не вести кадастровый учет по территориям, закрепленным за другими центрами).

Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

Объекты недвижимости, прошедшие государственные кадастровый учёт или технический учёт, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу ФЗ-221 или в переходный период его применения с учётом определённых особенностей (ст. 43) признаются юридически действительным. Такие объекты считаются в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 221 как ранее учтённые объекты недвижимости.

При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учёт или государственный технический учёт которых не осуществлён, но права собственности на них зарегистрированы и не прекращены, а также объекты, которым присвоены условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (объекты недвижимости с условными номерами) органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, также считаются ранее учтёнными объектами недвижимости.

Поэтому при сохранении существующего положения нельзя требовать от собственника, владельца, арендатора ранее учтенного земельного участка, здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства повторного

осуществления плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации (переучета, повторного описания, формирования и тому подобного) данного объекта недвижимости.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости 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 кадастрового паспорта такого объекта недвижимости.

При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не может также являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

Участки лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, но вещные права на которые и их ограничения, в том числе аренда, зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются ранее учтенными объектами недвижимости. План участка лесного фонда, а также документ, содержащий описание участка лесного фонда и удостоверенный соответствующим органом, осуществляющим государственный учет участков лесного фонда, признается юридически действительным. Лесной участок соответствует участку лесного фонда.

Все земельные участки можно разделить на существующие и вновь образуемые, технология внесения сведений о которых различается.

Существующие земельные участки разделяются на участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости по новой технологии (с 1 марта 2008 года) и ранее учтенные земельные участки.

К ранее учтенным земельным участкам относятся участки, кадастровый учет которых проводился до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» и федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Сведения о таких земельных участках подлежат включению в ГКН.

Ранее учтенные земельные участки (РУ ЗУ) подразделяются на включенные и не включенные в инвентаризационную опись. Земельные участки, не включенные в инвентаризационную опись, подлежат внесению в опись. Земельные участки, включенные в инвентаризационную опись делятся на внесенные и невнесенные в ГКН. Сведения о земельных участках инвентаризационной описи подлежат внесению в ГКН.

Инвентаризация сведений о ранее учтенных земельных участках проводится в целях:

обеспечения проверки представленных документов о межевании на соответствие данным государственного земельного кадастра;

обеспечения уникальности кадастровых номеров, присваиваемых земельным участкам при их кадастровом учете.

Инвентаризация сведений о ранее учтенных земельных участках предназначена для перенесения в основные документы государственного кадастра недвижимости (ЕГРЗ, дежурные кадастровые карты и кадастровые дела) сведений обо всех земельных участках, оформление границ и прав на которые проводилось до начала работ по ведению ГРЗ КР. Сведения о земельных участках подлежат также внесению в ГКН, если данные сведения отсутствовали на момент составления инвентаризационной описи.

При отсутствии или неполноте сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (РУ ОН) указанные сведения могут быть внесены в ГКН в следующих случаях:

при получении запроса о предоставлении сведений и при наличии в ОКУ документов, содержащих сведения о РУ ОН (п.6 ст.45 ФЗ-221);

при получении заявления о внесении сведений о РУ ОН и документов, содержащих

сведения о РУ ОН (лично или по почте) (п.7 ст.45 ФЗ-221),

при получении в порядке информационного взаимодействия ОКУ документов, содержащих сведения о РУ ОН (п.7 ст.45 ФЗ-221).

Государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся до вступления в силу Федерального закона от 02.01.2000 г. 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в установленном порядке, п.2 ст.7 этого закона признается юридически действительным. Такое же положение действует для других объектов недвижимости с принятием ФЗ-221. Это положение подтверждает непрерывность ведения ГКН и означает, что не требуется проведения повторного государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства, уже учтенных до принятия названного Федерального закона. Другими словами, эти объекты недвижимости признаются ранее учтенными объектами.

В настоящее время функции ведения ГКН возложены на органы кадастрового учета, до создания которых эти функции осуществляли ФГУ ЗКП. Таким образом, сведения, содержащиеся в земельном кадастре для обеспечения непрерывности его ведения должны быть переданы в органы кадастрового учета.

В общем случае, передача сведений, содержащихся в некоторых документах, может осуществляться одним из двух способов - передачей самих документов или передачей сведений из документов.

Ранее при передаче земельными комитетами (ныне территориальными управлениями Росреестра) сведений ГЗК кадастровым палатам была использована форма передачи сведений из документов путем составления выписки из документов ГЗК (которые велись до вступления в силу ФЗ-28 «О государственном земельном кадастре»). Форма, порядок подготовки и порядок передачи этих сведений определены в «Указаниях для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках», утвержденных Росземкадастром 10.04.2001г.

Инвентаризация заключается в систематизации сведений о земельных участках, содержащихся в документах, имеющихся в распоряжении земельных комитетов: вторых экземплярах свидетельств, государственных актов, договоров аренды и других правоудостоверяющих документах, хранящихся в архивах территориальных органов Росреестра. Систематизированные сведения о земельных участках включаются в Инвентаризационную опись. Инвентаризационную опись можно рассматривать как инструмент перехода от одной формы ведения ГЗК, существовавшей до принятия Федерального закона «О государственном земельном кадастре», к другой - к государственному реестру земель кадастрового района (ГРЗ КР).

Однако, в документах, имеющихся в распоряжении территориальных органов Росреестра, содержатся сведения не обо всех земельных участках, существовавших на момент проведения инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках. Такая ситуация возникла в результате того, что земельным комитетам не передавались сведения из ГЗК, который велся до их создания. Эти сведения были получены земельными комитетами в результате проведения работ по сплошной инвентаризации земель в 1993-1995 г.г. и при проведении ГКУ новых земельных участков самими земельными комитетами. Однако инвентаризацией земель не были охвачены все земельные участки, существовавшие на момент проведения этих работ. Кроме того, данное положение осложняется заявительным принципом ведения ГЗК и ГКН. Поэтому в современном ГКН содержатся сведения не обо всех существующих и используемых земельных участках. Неполнота сведений о существующих земельных участках в ГКН - существенный недостаток, требующий дополнительного выявления сведений.

Выявление земельных участков, не включенных в инвентаризационную опись, находящихся в фактическом пользовании, возможно в процессе инвентаризации земель, полевых обследований, а также при обращении граждан и юридических лиц, имеющих

основания на оформление прав на эти земельные участки. При оформлении такого земельного участка необходимо выяснить, является ли данный земельный участок ранее учтенным.

Общий порядок внесения сведений о РУ ОН включает в себя следующие действия:

прием и регистрация документов на внесение сведений о РУ ОН (от заявителя или в порядке информационного взаимодействия);

проверка наличия оснований для отказа в приеме документов о РУ ОН (если документы предоставляются заявителем лично или по почте). Если принимается решение об отказе в приеме документов, то документы вместе с решением возвращаются заявителю;

принятие решений о приеме, оформлении и выдача расписки (если документы предоставляются заявителем лично или по почте), формирование Учетного дела и передача его на обработку;

проверка наличия оснований для отказа во внесении, подготовку протокола проверки, внесение сведений об объекте в ГКН;

принятие решения о внесении или отказе во внесении сведений.

6. Проверка сведений, оформление протокола проверки и проекта решения

7. Удостоверение решения об отказе во внесении и уведомления

2. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости является кадастровой процедурой, выполняемой при внесении в Реестр объектов недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Источниками для включения в ГКН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являются:

1) сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП);

2) сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - ЕГРОКС);

3) технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - объекты технического учета), хранящиеся в архивах органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (далее - организации технической инвентаризации);

4) акты органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (в части сведений о кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости).

К ранее учтенным земельным участкам относятся:

- земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 01.03.2008 г.;

- земельные участки, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но право собственности, на которые зарегистрировано и не прекращено и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, условные номера в порядке, установленном ФЗ №122-ФЗ (условные номера присваивались этим органом до 16.09.03 г. - до внесения в ФЗ №122-ФЗ изменений от 09.06.03 г. №69-ФЗ).

Внесение сведений о ранее учтенных земельных участках осуществляется на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет земельного участка или государственную регистрацию права на земельный участок.

Сведения об объектах технического учета и содержащие их документы на электронных носителях, полученные органом кадастрового учета в результате передачи копий технических паспортов в соответствии с Приказом № 1, включаются в ГКН на

основании решения органа кадастрового учета, оформленного в виде акта о включении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах технического учета, содержащихся в копиях технических паспортов.

Кадастровые номера объектам технического учета присваиваются в соответствии с частью 3 статьи 5 Закона о кадастре не позднее 3 месяцев со дня включения сведений в ГКН о таком объекте технического учета.

Основанием для включения в ГКН сведений об объектах технического учета, государственный технический учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Законом о регистрации, является акт о включении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах технического учета, содержащихся в ЕГРП.

Контрольные вопросы и задания:

1. Технология государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.
2. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённых объектах недвижимости

14. Регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимости

План лекции:

1. Нормативно-правовое обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки и иные объекты недвижимости и сделок с ними.
3. Содержание Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Нормативно-правовое обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и перечень нормативно-правовых актов закреплены в статье 3 122-ФЗ.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Статья 4 122-ФЗ)

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие данного Федерального закона

Требования к документам и к перечню документов для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В настоящий момент помимо личной явки заявителя непосредственно в территориальный орган, процедура государственной регистрации допускает отправление документов почтой, а также предоставление в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

Требования к предоставляемым документам на государственную регистрацию установлены статьей 18 122-ФЗ:

1) документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

2) указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц;

3) тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью;

4) не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Процедура приема начинается с удостоверения личности заявителя, при почтовом отправлении предусмотрен иной порядок и обязанность по удостоверению личности ложится на нотариуса.

Все документы на регистрацию подаются в подлиннике и копиях – все подлинники возвращаются заявителю вместе со свидетельством о регистрации либо с отказом.

Состав документов на государственную регистрацию

В соответствии с Законом №122-ФЗ, статья 16 на государственную регистрацию прав заявителями представляются следующие документы.

1) Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав в единственном экземпляре-подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

2) При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица либо нотариально удостоверенные копии учредительных документов

юридического лица или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица копии этих учредительных документов, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица, если иное не установлено федеральным законом.

Если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления не допускается подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо.

3) Представление документа об уплате государственной пошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами не требуется. Заявитель вправе представить документ об уплате государственной пошлины в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по собственной инициативе.

Если информация об уплате государственной пошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен вместе с заявлением о государственной регистрации прав, документы, необходимые для государственной регистрации прав, к рассмотрению не принимаются.

4) Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки, включая договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, в том числе с условием пожизненного содержания с иждивением, аренды, об ипотеке, доверительного управления имуществом, договоры участия в долевом строительстве;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав, в том числе:

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из хозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, предоставленный ему до введения в

действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права;

документы, подтверждающие факт создания объекта недвижимого имущества (помимо правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление которого не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке):

декларация об объекте недвижимого имущества, подтверждающая факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство);

технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, подтверждающий факт создания такого объекта на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке). До 1 января 2010 г. технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке;

документы, подтверждающие право собственности на объект незавершенного строительства (помимо правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление которого не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке):

разрешение на строительство; проектная документация, документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства;

разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке);

5) кадастровый план земельного участка, удостоверенный органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, или план иного объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества. Представление указанных планов не требуется, если план соответствующего объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный Законом и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок - кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

По инициативе заявителя допускается представление заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, включенные в состав автомобильной дороги ...и расположенные на территориях более одного регистрационного округа, и сделок с такими объектами недвижимого имущества в

федеральный орган в области государственной регистрации или его территориальные органы по месту нахождения таких объектов недвижимого имущества.

Порядок проведения государственной регистрации прав

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации (статья 16, пункт 1).

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

-прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

-правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

-установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Специалист, ответственный за прием документов, проверяет соответствие представленных документов установленным требованиям, удостоверяясь, что:

документы в установленных законодательством случаях нотариально удостоверены, скреплены печатями, имеют надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц;

тексты документов написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения;

фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства написаны полностью;

в документах нет подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений;

документы не исполнены карандашом;

документы не имеют серьезных повреждений, наличие которых не позволяет однозначно истолковать их содержание.

Отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается.

Следующим этапом государственной регистрации является правовая экспертиза документов, законности сделки (в случае сделки) и установление противоречий между установленными правами и заявленными правами.

Государственный регистратор проверяет наличие в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) записей об объекте недвижимости:

о зарегистрированных правах;

о ранее заявленных правах (право притязаниях);

о зарегистрированных сделках;

о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, в том числе арестах, запрещениях заключения сделок.

Если в ЕГРП имеется запись об аресте, запрещении совершения сделок с недвижимым имуществом, установленных до совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации прав, государственный регистратор принимает необходимые меры по получению дополнительных сведений на основе официального

письменного запроса о том, существовало ли на момент совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации прав ограничение, зарегистрированное в ЕГРП и препятствующее проведению государственной регистрации прав.

Если в ЕГРП имеется запись о зарегистрированном ограничении (обременении) права, государственный регистратор проверяет также указание на наличие этого ограничения (обременения) в документах, представленных на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права.

Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, устанавливает:

соответствие требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа, формы и содержания документа;

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, а также соблюден ли порядок издания таких актов, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в документах, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества, аналогичным сведениям, указанным в правоустанавливающем документе;

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

Основанием для начала процедуры внесения записей в ЕГРП является принятие государственным регистратором решения о государственной регистрации прав и поступление документов специалисту, ответственному за внесение записей в ЕГРП. Специалист, ответственный за внесение записей в ЕГРП, вносит соответствующие записи, руководствуясь Правилами ведения ЕГРП и иными нормативными правовыми актами, определяющими порядок заполнения ЕГРП и содержание вносимых записей

Основания для государственной регистрации прав (статья 17 122-ФЗ)

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав.

Свидетельство о государственной регистрации носит право подтверждающий характер. Если государственная регистрация проведена, то заявителям возвращаются подлинники документов, свидетельство о госрегистрации и погашенный платёжный документ.

Представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются при наличии доверенности, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется. (статья 18, пункт 5).

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Приостановление и основания для приостановления государственной регистрации прав (статья 19 122-ФЗ)

Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам

В указанных случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на один месяц.

Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме правообладателя, стороны или сторон сделки либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности.

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. Поступление в орган, осуществляющий государственную регистрацию

прав, заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока государственной регистрации. Срок, истекший до поступления указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением. Если в течение этого срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Отказ в государственной регистрации (статья 20 112-ФЗ)

В государственной регистрации прав может быть отказано (статья 20, пункт 1) в случае, если правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества

В случае отказа выдаётся сообщение об отказе, оно отправляется по почте в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения об отказе в государственной регистрации.

При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом или судебным приставом-исполнителем в суд, арбитражный суд.

2. Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки и иные объекты недвижимости и сделок с ними

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установить специальный порядок распоряжения им. Поэтому в соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, в том числе и на земельные участки, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Требование об отражении изменений вещно-правового положения в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово “государственная” означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения.

С моментом государственной регистрации связывается возникновение, переход и прекращение прав на земельные участки как на недвижимое имущество. Таким образом, государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое значение.

Государственной регистрации подлежит право не на землю как таковую, а на земельный участок, который является особой разновидностью недвижимого имущества, и его правовой режим отличается от правового режима других недвижимых вещей. Земельный кодекс РФ (п. 2 ст. 6) определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Установление границ является не только средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права.

Важнейший признак, которому должен отвечать земельный участок, для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым мог быть объектом зарегистрированного права собственности, заключается в том, что участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение. Территориальные границы определяются в порядке, установленном земельным законодательством на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1 ст. 261 ГК). Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка называются межеванием. Таким образом, границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников. [23]

До государственной регистрации прав на земельные участки необходимо осуществить их технический (кадастровый) учет. Каждый земельный участок имеет кадастровый номер. Правила кадастрового деления территории Российской Федерации и Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660, принятым в развитие ФЗ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Кадастровый учет земельных участков осуществляется с помощью специальных документов - описаний, которые содержат чертеж земельного участка, описание границ и другие реквизиты.

В соответствии со ст. 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре» государственный земельный кадастр - это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Таким образом, государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель и т.д.

Органом, в функции которого входит ведение государственного земельного кадастра, является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость). Процедура государственного кадастрового учета земельных участков осуществляется на основании Постановления Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 202 (ред. от 11 апреля 2006 г.) «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости». Помимо ведения государственного земельного кадастра указанная Служба также проводит государственный учет расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений и т.д.), производит государственную кадастровую оценку земель и т.п. Кадастровый учет осуществляется через территориальные органы Агентства и сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. При этом следует учитывать то обстоятельство, что технический учет иных объектов недвижимости ведут также Бюро технической инвентаризации (БТИ). В связи с этим в настоящее время готовятся изменения в законодательство, в соответствии с которыми учет всех видов недвижимого

имущества будет осуществляться Роснедвижимостью.

На основании проведенного государственного кадастрового учета территориальным органом государственного земельного кадастра составляется кадастровая карта (план) земельного участка, в которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Согласно п. 2 ст. 17 ФЗ «О государственном земельном кадастре» сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения различного рода обследований и изысканий. Таким образом, государственный кадастровый учет земельных участков производится после проведения межевания земельных участков. При определении границ объекта землеустройства на местности и их согласовании обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты межеванием, путем извещения их в письменной форме не позднее чем за семь дней до начала работ. Другими словами, речь идет о собственниках соседних участков и лицах, владеющих такими земельными участками на основании других вещных прав, которые не должны иметь никаких претензий при определении внешних границ земельного участка. [26].

Процедура землеустроительных работ при образовании новых и упорядочении существующих земельных участков установлена Методическими рекомендациями Росземкадастра от 17 февраля 2003 г., разработанными в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 396. Следует отметить, что процедура кадастрового учета только началась и пока подавляющее большинство земельных участков такой учет не прошли. Это обусловлено тем, что ранее действовал упрощенный порядок приватизации земельных участков, который не предусматривал кадастрового учета, и при отсутствии практической необходимости многие землевладельцы не торопились проходить подобную дорогостоящую процедуру.

Для того чтобы упростить и ускорить процедуру оформления права собственности на земельные участки, был принят ФЗ от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», который получил неформальное название Закон о дачной амнистии. Как следует из названия, цель его состояла в том, чтобы упростить оформление гражданами прав как на земельные участки, так и на объекты недвижимости, которые на них расположены. Необходимость принятия указанного Закона обусловлена тем, что значительная часть земельных участков и строений на них не была узаконена (в первую очередь речь идет о земельных участках и строениях на земельных участках, принадлежащих членам дачных и садоводческих товариществ).

Оформление права собственности на земельные участки согласно указанному Закону упрощено. Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев земельные участки гражданам еще в советское время предоставлялись на праве постоянного бессрочного пользования. Оно относится к числу так называемых ограниченных вещных прав. Правовой режим таких участков регулируется нормами ГК РФ и Земельного Кодекса РФ. Субъектами постоянного (бессрочного) права пользования земельным участком могут быть как юридические лица (независимо от формы собственности), так и физические. Согласно п. 2 ст. 20 ЗК в настоящее время земельные участки не предоставляются гражданам в постоянное (бессрочное) пользование. А п. 3 указанной статьи установил, что право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Сегодня идет активный процесс приватизации указанных участков, т.е. безвозмездной передачи в собственность земельных участков тем лицам, которые владели ими на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Вместе с тем еще с советских времен сохранилось довольно значительное количество субъектов этого права (в основном юридических лиц), и процесс приватизации участков, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, встречает определенные трудности. Речь, прежде всего, идет о приватизации земельных участков, которые предоставлялись садоводческим товариществам. В соответствии с ранее действовавшим законодательством земельные участки предоставлялись не конкретным физическим лицам, а садоводческим товариществам или дачным кооперативам на праве постоянного бессрочного пользования. Таким образом, каких-либо документов, подтверждающих право владения тем или иным земельным участком, у членов таких товариществ или кооперативов нет. Единственными документами, подтверждающими это право, являются документы членства в данном товариществе. В частности, таким документом является книжка члена садоводческого товарищества или кооператива.

Таким образом, Закон о дачной амнистии был призван решить проблему оформления права собственности в том числе и на такие участки. В п. 3 ст. 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» была внесена норма, согласно которой граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятия решений (в том числе кооперативом или садоводческим товариществом) о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

Особо Закон о дачной амнистии остановился на государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права (ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В последнем случае речь идет о ситуациях, когда в силу юридической неграмотности при предоставлении земельного участка не указывалось право, которое предоставлялось владельцу на этот земельный участок (как правило, имелось в виду право постоянного (бессрочного) пользования).

Для того чтобы зарегистрировать право собственности на такой участок, необходимы следующие правоустанавливающие документы:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из хозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина

на данный земельный участок.

Обязательным приложением к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, является кадастровый план данного участка. Здесь следует иметь в виду, что большинство граждан оформляли право собственности на приусадебные и дачные участки до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Хотя государственная регистрация прав на земельные участки осуществлялась и до этого, она носила упрощенный характер (в частности, не было предусмотрено предоставление полноценного кадастрового плана и наделение земельного участка кадастровым номером).

Таким образом, даже тем гражданам, у которых есть право собственности на земельный участок, зафиксированное в соответствующем свидетельстве, но отсутствует кадастровый номер на него, необходимо провести землеустроительные работы, в том числе межевание (определение границ) земельного участка, и затем передать эти сведения в территориальное подразделение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), которое внесет эти сведения в Государственный земельный кадастр и выдаст собственнику кадастровый план. После его получения собственник земельного участка должен обратиться в Федеральную регистрационную службу (Росрегистрацию), которая и должна выдать собственнику свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Возможны ситуации, когда при проведении межевания выясняется, что размер земельного участка и его конфигурация (расположение на местности) не совпадают со сведениями в документах о предоставлении земельных участков (в большинстве случаев участок, находящийся в фактическом пользовании и обнесенный забором, превышает размеры, указанные в документах). Государственная регистрация права собственности таких земельных участков возможна при соблюдении следующих условий. Во-первых, как уже отмечалось, необходимо отсутствие претензий со стороны владельцев соседних участков. Во-вторых, содержащаяся в документах о межевании уточненная площадь земельного участка не должна превышать указанную в правоустанавливающем документе на такой земельный участок площадь более чем на минимальный размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 5 Закона о дачной амнистии). Так, в Московской области для дачных участков этот размер составляет 6 соток, для участков под индивидуальное жилищное строительство - 3 сотки и т.д. При этом если земельный участок увеличился за счет категории земель, которые вообще не подлежат передаче в частную собственность (например, дачник прихватил часть земель лесного фонда), то оформить такой участок в собственность нельзя.

Возможны и обратные ситуации, когда в результате межевания выясняется, что используемый участок меньше, чем указано в документах о предоставлении земельного участка. В таких случаях в территориальных подразделениях ФРС могут запросить документы, подтверждающие, кому и в каком порядке перешла недостающая часть участка (продана, подарена и т.д.). В подобных ситуациях необходимо обратиться в территориальное подразделение Роснедвижимости по месту нахождения участка с заявлением о внесении в земельный кадастр сведений об уточненной площади такого участка, содержащихся в документах о его межевании.

После этого необходимо обратиться в соответствующее территориальное подразделение Росрегистрации с заявлением о внесении уточненных данных об участке в Единый государственный реестр прав на основании п. 4 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время вопросами государственной регистрации права собственности на землю могут заниматься и нотариусы, для чего были внесены изменения в Основы

законодательства о нотариате. Согласно этим изменениям (ст. 15 Основ) нотариус имеет право представлять в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась государственная регистрация.

Вызывает недоумение формулировка «имеет право». Это значит, что нотариус не обязан это делать, и вряд ли он по собственной инициативе будет делать дополнительную работу.

Определенные сложности вызывает государственная регистрация права собственности на земельный участок, возникшего в результате приобретательной давности (ст. 234 ГК). Речь идет о сложностях как материального, так и процессуального характера.

Условиями приобретательной давности как основания возникновения права собственности являются открытость, непрерывность и добросовестность владения. В последнем случае речь идет о том, что незаконный приобретатель недвижимого имущества не знал и не мог знать о незаконности своего владения. Как это установлено ст. 234 ГК, для приобретения права собственности требуется добросовестно, открыто и непрерывно владеть имуществом как своим в течение определенного срока (для недвижимости этот срок составляет 15 лет).

Добросовестность означает, что владелец, извинительно заблуждаясь в фактических обстоятельствах, с достаточными причинами полагает, что то основание, по которому к нему попала вещь, дает ему право собственности на нее. Проблемы, возникающие с применением приобретательной давности, связаны с непониманием того, что владелец в силу приобретательной давности - незаконный владелец, ведь законный владелец, как правило, получает вещь по договору от собственника и, следовательно, знает, что собственником вещи является другое лицо. Поэтому, например, ни арендатор, ни хранитель не могут приобрести недвижимое имущество по приобретательной давности.

При применении приобретательной давности речь не может идти о юридической ошибке, поскольку в данном случае нет добросовестности (незнание закона не освобождает от ответственности). Добросовестность может возникнуть только в результате фактической ошибки. Так, в результате ошибки землемера кто-то владел большим земельным участком, чем это было предусмотрено правоустанавливающими документами. При этом сам собственник не знал о том, что владеет не принадлежащей ему землей. По истечении 15 лет незаконный владелец земельного участка может быть признан его собственником в силу приобретательной давности. [24]

В одном из судебных дел (окончательное решение еще не вынесено) земельные участки были предоставлены птицефабрикой своим работникам в 1989 г. для улучшения жилищных условий и обеспечения в индивидуальном жилье в соответствии с Постановлением СМ СССР от 5 октября 1982 г. № 973 «Об индивидуальном жилищном строительстве».

При этом право, на основании которого они предоставлялись, не конкретизировалось и документы на земельные участки не выдавались. Впоследствии работники, получившие земельные участки, построили на них дома, в которых жили. В отношении этих домов производились ремонтные и отделочные работы, работники несли бремя содержания указанных домов, осуществляли владение ими как своими собственными с должной заботой и внимательностью. Однако попытки зарегистрировать

право собственности как на земельные участки, так и на построенные на них дома были безуспешными. Для защиты своего права ими был предъявлен иск о признании права собственности в результате приобретательной давности как на земельные участки, так и на объекты недвижимости, которые на них были построены.

Эти действия проводились в полном соответствии с ч. 3 ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которой право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке. Таким образом, факт владения и пользования недвижимым имуществом влечет юридически значимые последствия и подлежит доказыванию в порядке особого производства.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ граждане, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Следовательно, приватизация указанных земельных участков будет возможна только по приобретению права собственности на дома, расположенные на них.

Поэтому единственно возможным вариантом была подача заявления о признании права собственности на строения в порядке особого производства в соответствии с ч. 1 ст. 263 и ст. 265 ГПК РФ, а впоследствии после такого признания в случае отказа муниципального образования на бесплатную приватизацию подача искового заявления к муниципальному образованию. [27.]

3. Содержание Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) – полная государственная информационная база, где хранятся сведения обо всех жилых и нежилых помещениях, землях и их владельцах. Там же хранятся данные об арестах, обременениях и прочих имеющихся ограничениях для сделок (продажи, дарения, обмена, завещания, аренды). ЕГРП содержит документацию в бумажном и электронном виде, которая зарегистрирована в учётных книгах. Работают в едином государственном реестре прав ответственные специалисты из Росреестра, работа которых строго регулируется Федеральными законами. Все сведения о зарегистрированных объектах, которые имеются в базе, по закону считаются общедоступными. Это значит, что любое заинтересованное лицо может подать запрос в Росреестр и получить необходимую справку в указанный сотрудником срок. Сведения, хранящиеся имеющейся базе ЕГРП, записываются при первой регистрации прав собственности на объект недвижимости и изменяются или дополняются после каждой совершённой сделки.

Контрольные вопросы и задания:

1. Нормативно-правовое обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки и иные объекты недвижимости и сделок с ними.
3. Содержание Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

План лекции:

1. Зарубежные кадастровые системы.
2. Кадастровая система Германии.
3. Кадастровая система Швеции.

1. Зарубежные кадастровые системы

В мировой практике управления недвижимостью используют следующие виды кадастра:

фискальный кадастр – кадастр, направленный на обслуживание целей налогообложения недвижимости;

юридический кадастр – кадастр, направленный на регистрацию и защиту прав собственности относительно недвижимости;

многоцелевой кадастр – кадастр, который используется для управления земельными ресурсами.

Наиболее распространенными в мире системами регистрации являются системы, которые базируются на «регистрации документов», и системы, где основой является «регистрация прав или титулов». В системах, которые базируются на «регистрации документов», в реестр вносится (например, нотариусом) запись о передаче прав на недвижимость как любого частного соглашения. При этом государство не несет никакой ответственности за настоящие соглашения. Такая система характерна для аграрных стран. В системах, где основой является «регистрация прав или титулов», регистрируется факт самого соглашения, оформленный соответствующим образом, права и ограничения, которые составляли предмет соглашения, а также недвижимость отображается на специальных крупномасштабных картах. Все действия происходят в соответствии с установленной законодательством процедурой, где государство гарантирует корректность соглашений и несет ответственность в случаях возникновения нарушений прав собственников.

В абсолютном большинстве стран регистрационная система состоит из двух частей:

картографической – планов масштаба 1:500 – 1:5 000, на которых отображена информация о границах собственности, административные границы, математическая основа планов (система координат, геодезические пункты), кадастровый номер (идентификатор) участка, основные элементы местности (сооружения, пути соединений, гидрография, леса и т.п.).

документальной информации, к которой относятся: кадастровый идентификатор, регистрационный номер в реестре собственности, адрес, муниципальный код собственника, данные о создании собственности, правах и ограничениях относительно собственности, и т.п.

Информация в системе группируется на основе земельного участка, или имени собственника, или их комбинации.

Современные зарубежные кадастровые системы

Европейские и другие страны мира насчитывают почти 2 столетия истории развития кадастровых и регистрационных систем.

Условно можно выделить четыре основных блока стран:⁴⁶

страны с так называемой наполеоновской административной системой (страны юга Европы, включая Францию, Испанию, Италию, Грецию, и т.п.);

страны с немецкой системой (Германия, Австрия, Швейцария);

блок скандинавских стран, ярчайшим представителем которого является Швеция;

группа англоязычных стран (Великобритания, а также другие страны мира, которые в той или другой мере испытали влияние английского «общего права», включая

США и Канаду).

1. Страны с наполеоновской административной системой. В этих странах развитие кадастра началось в XIX столетии: во Франции в 1807 г., в Италии в 1886 г. (после объединения Италии в 1860 г.). В этих странах главная цель ведения кадастра – налогообложение собственности (фискальный кадастр), что не имеет функций юридического кадастра (или системы, направленной на защиту прав собственности).

Император Наполеон при создании системы кадастра предусматривал, что система будет служить для обеспечения юридической защиты собственности. Было предпринято несколько попыток предоставить кадастру юридические функции, однако за всю историю существования системы эта идея так и не была реализована вследствие того, что такую сложную систему невозможно было выстроить. В связи с переходом к цивилизованным рыночным отношениям, в этих странах возникает острая необходимость создания, кроме кадастрового реестра, специального реестра прав собственности относительно недвижимости. Такие реестры были созданы и действуют во всех странах с наполеоновской системой. Данные этого реестра имеют юридическую силу, но лишь как первое, не основное доказательство в спорах. Фактически реализована не система регистрации прав, а система их публикации перед третьими лицами (в отличие от Германии, Великобритании, и других стран, где регистрация служит основой для признания прав и гарантируется государством).

Кадастр и реестр в этих странах подчиняются Министерству национальной экономики и финансов. В кадастровых системах поддерживается только та информация, которая необходима для целей управления налогообложением. Информация о естественных ресурсах собирается в информационных системах Минсельхоза или Минэкономики.

В этих странах национальный реестр является централизованной системой, которая управляется исключительно государством на основе законодательных актов страны. Функции практического выполнения работ переданы на уровень муниципалитетов (областей), где находятся соответствующие подразделения службы. Система состоит из двух частей – картографической и документальной (текстовой).

Система оценки недвижимости в этой группе стран базируется на основе рентной, а не рыночной стоимости. Согласно выводам специалистов этих стран, такой подход не имеет будущего, так как требует громоздкой неэффективной системы оценки.

Такой же подход, базирующийся на «кадастровой ренте», применяется в Испании. Здесь до 1985 г. фактически не существовало кадастра в европейском понимании. Много раз делались попытки установить кадастровую систему европейского типа, но в условиях авторитаризма они наталкивались на сопротивление крупных землевладельцев и властных структур. Лишь в 1982 г. в Испании началось комплексное обновление кадастра с целью достижения высокого качества кадастровых данных, базирующихся на точной и постоянно обновляемой картографической основе.

2. Кадастровая система Германии

Немецкая система управления недвижимостью, исходя из юридических традиций стран, которые относятся к этой группе, отличается от рассмотренных систем регистрации, прежде всего, детально обработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ, гарантиями зарегистрированных прав, и т.п.

Кадастровая, геодезическая и картографическая система была создана в Германии в начале 19-го век в связи с новой системой налогообложения недвижимости. Поэтому было необходимо определить границы и зарегистрировать частную и общественную собственность, что и стало задачей Кадастровой Службы, основанной в первых двух декадах 19-го века.

Очень важным для регистрации земель и кадастра было принятие в 1900 году Германией Гражданского Кодекса "Burgerliches Gesetzbuch", который составляет основу для транзакций и регистрации прав на недвижимое имущество.

В то же время, в самой Германии организационно единой системы на уровне государства нет, в силу федеративного устройства страны. Но, во всех землях работы выполняются по общим правилам и в единых стандартах. Основное отличие состоит в решении организационных вопросов. Так, в разных землях организации, которые ведут кадастровые системы, подчинены разным министерствам: Министерству финансов, Министерству юстиции, Министерству внутренних дел.

Надо отметить, что слово "кадастр" только условно возможно применить в случае Германии, не смотря на то, что в начале создания система испытала значительное влияние французской системы.

В общем контексте, с точки зрения институциональной структуры, система состоит из трех основных элементов: Управления земельной книги (Landbuchamt), которое ведет реестр собственности, который состоит из кадастровых карт, документов и записей о собственности; Управления топографических съемок (Landesfermessungsamt), которое отвечает за создание кадастровых карт и подготовку документации, а также проводит все топографо-геодезические работы для других целей; Нотариат, который заверяет соглашения и прочие правовые акты, которые касаются прав собственности, транзакций и ограничений и ведет реестр этих актов.

Эти три независимых элемента взаимосвязаны и действуют совместно, контролируя друг друга, что дает возможность получать высокое качество данных в системе.

Несмотря на то, что основой для системы была поддержка налогообложения, эта функция сейчас становится менее важной, а больше внимания отводится обеспечению прав собственности и упрощению процедуры транзакций собственности.

Германия достигла значительно лучшего развития системы в сравнении со странами наполеоновского кадастра с точки зрения надежности данных - реестр собственности поддерживается картографическими данными, которые являются частью реестра и имеют, в связи с этим, юридическую силу, предусмотренную законом.

Картографирование собственности может вестись только государственными учреждениями, или под их контролем, и специалистами, которые имеют специальные лицензии. Регистрация есть исключительной прерогативой государства.

Не смотря на то, что реестр недвижимости и картографирование недвижимости ведется двумя разными организациями, все данные отлично согласовываются между собою, а независимость этих организаций в значительной мере оказывает содействие достоверности данных потому, что каждая сторона несет ответственность за свою часть. Реестры собственности в основном компьютеризированы (или находятся в процессе компьютеризации) и базируются на цифровых крупномасштабных картах.

Реестр недвижимости отличается от наполеоновской системы. Вопреки ряду

технических отличий (например, за основу регистрации принята единица собственности, а не собственник), главным является то, что любая транзакция считается незавершенной, пока она не зарегистрирована в реестре. Реестр построен на принципе легитимности записей, которые, в свою очередь, предусматривают высокие требования относительно отсутствия ошибок в записях. Записи в реестре вместе с картами собственности служат основой для доказательств в судебных инстанциях при решении споров относительно недвижимости. Почти во всех Федеральных Землях аналоговые кадастровые данные были трансформированы в цифровую форму. На протяжении следующего десятилетия эта работа будет осуществлена с всеми крупномасштабными кадастровыми и мелкомасштабными топографическими картами.

Кроме того, кадастровые службы обеспечивают города и муниципалитеты данными и документами для муниципального планирования и проектирования. В ближайшем будущем, основным направлением будет разработка и внедрение официальной геоинформационной системы (ГИС).

3. Кадастровая система Швеции

Центральным вопросом в Земельном Кодексе является определение недвижимости. Это важно для того, чтобы оценить стоимость единицы недвижимости, когда она должна быть заложена или продана вследствие лишения прав, чтобы знать, на что именно установлены права в регистре прав, что следует заносить в кадастр, что именно отчуждается и т.д.

Согласно статье 1 раздела 1 Земельного Кодекса, "недвижимость - это земля". Здания относятся к недвижимости постольку, поскольку они являются принадлежностью земельного участка. Принадлежностью являются машины и другое оборудование, если недвижимость частично или полностью используется в производственных целях. Правда, это имущество может и не относиться к недвижимости, если собственник объявит об этом специальным объявлением (декларацией) в регистре прав на недвижимость. Помещения (например, квартиры) к недвижимости не относятся.

Территория Швеции делится на единицы недвижимости - земельные участки вместе с их принадлежностями. Принадлежностями считаются здания, сооружения, ограды, участки общего пользования, сервитуты и др. Процесс деления территории на единицы недвижимости называется "формирование недвижимости". Формирование недвижимости регулируется специальным законом.

Объектом продажи является, как правило, единица недвижимости. По шведскому законодательству прочно связанные с землей принадлежности не могут быть проданы отдельно, если только они не перемещаются с земельного участка физически. Иногда объектом продажи является не единица недвижимости, а физическая часть такой единицы, т.е. часть земельного участка с принадлежностями. Передача прав на определенную часть недвижимости должна сопровождаться отделением недвижимости путем ее формирования на основе договора купли-продажи. Если в течение определенного времени такого формирования не происходит, договор считается недействительным.

Объекты недвижимости могут разделяться, увеличиваться, уменьшаться, делиться, перераспределяться.

Шведское законодательство по формированию недвижимости основывается на Законе - "О формировании недвижимости" 1970 г. с поправками 1995 г. Закон устанавливает:

– условия, при которых может осуществляться формирование недвижимости. Эти условия вытекают из территориального планирования, требований целевого использования земель, согласования с границами муниципалитетов и др.

– процедуру формирования единиц недвижимости. Процедуру выполняют

кадастровые учреждения (бюро) при участии доверенных лиц, назначаемых муниципалитетом. Процедура начинается с подачи заявления, а завершается актом формирования единицы недвижимости и его регистрацией в регистре недвижимости.

- правила передачи земли из одной единицы недвижимости в другую или совместную единицу недвижимости. При передаче осуществляется оценка; определение сумм компенсаций; рассматриваются апелляции; заключаются, при необходимости, сделки между заинтересованными сторонами; устанавливаются ограничения на права пользования; принимаются решения о сносе зданий и т.п.

- порядок формирования совместных единиц недвижимости.

- правила установления и передачи сервитутов, обязательного отчуждения недвижимости.

- правила деления, разделения, слияния единиц недвижимости. Правила регламентируют условия, при которых возможны такие действия с недвижимостью, процедуры, методы установления стоимости.

- функции кадастровых учреждений при подготовке к рассмотрению вопросов формирования единиц недвижимости в земельных судах, апелляционных судах и в Верховном суде.

- правила регистрации недвижимости в регистре недвижимости. Например, что считать моментом внесения записи в регистр, в чем состоит правовое значение записи в регистр, как должен возмещаться ущерб от ошибок в регистре и др.

Единица недвижимости считается сформированной, если запись о ней введена в регистр недвижимости. Земли, которые не входят в состав единиц недвижимости считаются свободными.

По шведскому законодательству права на недвижимость классифицируются следующим образом: право собственности, право залога, сервитут, право имущественного найма (tenancy), право аренды (site leasehold), право на электроснабжение.

Определение права "site leasehold" в шведском законодательстве более пространное, чем в нашем - определение права аренды. Это право во многих отношениях приравнивается к собственности и характеризуется следующими признаками: право на участок может предоставляться только государством или муниципалитетом, арендатор обладает правами собственности на здания и сооружения, право аренды может закладываться точно также, как право собственности, договор аренды не может быть расторгнут за нарушение договора, даже в случае неуплаты арендной платы, договор заключается на длительный срок (20-40 лет) и может быть расторгнут собственником только по причине изменения целевого использования земли (в этом случае он выплачивает арендатору компенсацию согласно оценке земли, зданий и других принадлежностей) право на участок может отчуждаться, арендная плата устанавливается как часть кадастровой стоимости земли с учетом текущей ставки капитализации.

Право имущественного найма "tenancy" - это возмездное право пользования зданиями или частями зданий. Это право может быть исключительным и неисключительным. Исключительное право найма дополнительно включает право аренды земельного участка или его части. Неисключительное право найма дополнительно может включать такие права, как право на рыболовство, право использования леса, права на охоту.

Регистрация прав объявлена земельным Кодексом обязательной. Право на недвижимость возникает в момент заключения сделки, а не в момент регистрации. Приобретатель прав должен зарегистрировать права в течение трех месяцев с даты совершения сделки. Сделка осуществляется без удостоверения нотариусом, поэтому контролировать выполнение этого условия невозможно. Тем не менее, почти все приобретения регистрируются. Что же заставляет обладателей прав регистрировать сделки и права, да платить еще за это деньги? Дело в том, что земельный Кодекс устанавливает приоритет зарегистрированных прав над незарегистрированными.

Наибольший приоритет имеет право зарегистрированное первым. Кроме того, получить закладную для оформления кредита можно только в органе регистрации. Последний не оформит закладную, если право на недвижимость не зарегистрировано. Поскольку недвижимость является в Швеции частью финансовой системы, то у большей части населения и юридических лиц непрерывно имеется потребность в закладных и соответственно в регистрации своих прав на недвижимость.

Вторая часть Земельного кодекса Швеции полностью посвящена регистрации прав на недвижимость. Общие положения раздела отвечают на следующие вопросы. Какой орган осуществляет регистрацию прав? Кто возглавляет этот орган? Какую дату считать датой регистрации? Как начать процедуру регистрации, какие заявления орган регистрации должен отклонять немедленно, рассмотрение которых следует откладывать? Как орган регистрации должен извещать заявителя о своем решении? Куда и в какие сроки подавать протест против решений органа регистрации? Как исправлять ошибки регистрации? Кто и в какие сроки должен компенсировать ущерб, который понесли обладатели прав или третьи лица из-за ошибок органа регистрации? Что должен делать орган регистрации, в случае банкротства обладателя прав на недвижимость, в случае принудительной продажи имущества в счет погашения обязательств, обеспечением которых является недвижимость?

Регистр недвижимости - это база данных, которая хранит сведения о сформированных единицах недвижимости. Запись в регистр должна вызывать определенные последствия, которые должны устанавливаться Законом. Вследствие этого порядок записи тоже должен регламентироваться Законом.

Шведский Закон "О формировании недвижимого имущества" устанавливает, что недвижимость существует и формирование ее считается завершенной тогда, когда соответствующая запись сделана в регистр недвижимости. Регистр недвижимости считается одним из главных информационных ресурсов государства, поскольку поддерживает ряд его важных функций: регистрацию прав на недвижимость, кредитование, особенно для приобретения жилья, региональное и городское планирование. Регистр поддерживается кадастровыми бюро, которые расположены по всей стране. Финансирование регистра - задача центрального правительства, хотя имеются муниципалитеты, которые сами финансируют работу кадастровых бюро и содержание регистра. Национальная Земельная Служба (NLS) осуществляет руководство регистром, отвечает за функционирование и управление государственной системой цифровых кадастровых карт.

Законодательство требует, чтобы регистр недвижимости велся только в электронной форме на территории каждого муниципалитета. Постановление правительства предусматривает, что структура регистра должна включать: (1) главный регистр, (2) цифровую регистрационную (кадастровую) карту, (3) регистр координат, (4) регистр планов, (5) регистр округов, (6) адресный регистр, (7) регистр совместных сооружений (GA регистр).

Информация, которая должна быть введена в регистр недвижимости, вводится кадастровыми бюро не непосредственно в базу данных, а в промежуточную память. Кадастровое бюро формирует специальную запись "control sheet" с использованием терминала. Запись распечатывается, проверяется и подписывается лицом, которое приняло решение о регистрации единицы недвижимости и помещается в архивное досье. Затем к данной записи добавляется персональный пароль лица, уполномоченного осуществлять регистрацию, и сообщение, которое называется "daybook approval" отправляется на сервер NLS. Персонал NLS использует "daybook approval" для внесения регистрационной записи в базу данных.

Главный регистр является частью регистра недвижимости. Регистр включает следующие данные: (1) обозначение регистра, (2) бывшее обозначение регистра, если оно было, (3) кадастровые номера единиц недвижимости, из которых была сформирована

данная единица, (4) отметка об аннулировании регистрации, (5) адрес, (6) площадь водной поверхности, земли и общая площадь, (8) номер кадастровой карты, на которой отображена единица недвижимости (9) доля в общей собственности, (10) сведения о разрешенном целевом использовании недвижимости (11) дата регистрации, обозначение досье, (12) права и др...

Также является частью регистра недвижимости. Единицей учета в регистре является единица недвижимости. Содержанием регистра является кадастровый номер единицы недвижимости, координаты центра тяжести границ единицы недвижимости, каталог координат точек границ недвижимости, наименование системы координат.

Единицей учета в регистре планов является каждый отдельный план и каждое индивидуальное решение, принятое по единице недвижимости с заданным кадастровым номером.

Запись в регистре содержит следующую информацию: (1) кадастровый номер единицы недвижимости, (2) номер архивного досье, в котором хранится план, (3) сведения о нормативном документе, из которого следует целевое использование недвижимости. Правила «назначения» целевого использования земельного участка может вытекать из Законов "О строительстве", "О защите окружающей среды", "О воде", "О памятниках культуры", "О строительстве железных дорог", "О территориальном планировании и функциональном зонировании". Регистр также включает сведения о дате, когда план или иной нормативный документ принят, о дате истечения срока действия плана или нормативного документа, сведения об ограничениях, вытекающих из документов и плана, ссылки на кадастровую карту, на которой помечены ограничения, вытекающие из градостроительной документации.

Единицей учета в регистре является территория. Обозначение территории в регистре состоит из имени области и имени территории. Основное содержание регистра составляет: (1) обозначение территории, (2) индексы, используемые для обозначения единиц недвижимости на планах территории, (3) наименование кадастровых карт, которые полностью или частично покрывают территорию, (4) планы, инструкции, решения, касающиеся территории и показанные в регистре планов.

Учетной единицей в адресном регистре является адрес единицы недвижимости. Запись в адресном регистре имеет следующую структуру: имя муниципалитета, имя улицы и номер, координата центра тяжести единицы недвижимости с данным адресом (точка в границах недвижимости). Регистрацию адреса осуществляют кадастровые бюро по запросу муниципального органа. За один запрос муниципалитет может просить о регистрации множества адресов по списку. Кадастровое бюро может не выполнять процедуру регистрации, а переправить адресный список или другой документ на регистрацию в Национальную Земельную Службу.

По постановлению Правительства "О регистре недвижимости" на кадастровой карте отображаются:

- границы и кадастровые номера единиц недвижимого имущества, записи о которых внесены в главный регистр,
- земли, на которые зарегистрированы сервитуты,
- отдельно земли, на которые зарегистрированы сервитуты, связанные с инженерными сетями и сооружениями,
- земли, на которых имеются сооружения совместного пользования, включенные в ГА регистр,
- дороги общего пользования,
- некоторые сведения из регистра планов,
- границы муниципалитетов, ленов, приходов,
- некоторые топографические элементы,
- адреса из регистра адресов,
- точки границ единиц недвижимости, включенные в регистр координат.

Информация, которая вносится и в регистр недвижимости и в кадастровую карту вносится сначала в регистр, а затем, как сказано в Постановлении, "немедленно" в карту.

Регистр прав на недвижимое имущество - база данных, которая хранит сведения о правах на единицы недвижимого имущества. Регистр прав является частью Национальных систем Государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Поскольку внесение записи в регистр прав вызывает определенные правовые последствия, наличие регистра и процедуры внесения в него информации должны устанавливаться актами законодательства.

Главная цель регистра прав - обеспечить защиту и гласность прав на недвижимость. Государство рассматривает регистр, как важнейший элемент инфраструктуры своей экономики. Данные в регистр вносят 93 органа регистрации прав. Эти органы являются частью окружных судов и административно подчинены Министерству юстиции. Закон требует, чтобы регистр существовал исключительно в электронной форме. Качество компьютеризации настолько надежно, что с 1989 г. в стране отменены бумажные регистрационные книги. Эти книги велись в стране с 13 века.

Учет в регистре прав ведется по шести разделам: (1) собственность, (2) права пользования, (3) обременения (сервитуты), (4) ипотека, (5) декларации, (6) история. Содержание разделов установлено законодательством.

Например, по каждой единице недвижимости раздел "права собственности" содержит: (1) имя, регистрационный номер заявителя, если таковой существует; (2) дату подачи заявления на регистрацию права собственности, номер досье, которое заводится в регистре на каждую единицу недвижимости; (3) сведения о регистрации или, наоборот, об отказе в регистрации права с указанием даты; (4) пометка о доле и части недвижимости, если регистрируется общая долевая собственность; (5) сведения о документах, которые были приложены к заявлению о регистрации и являются основанием регистрации права; (6) сведения о цене приобретения единицы недвижимости; (7) сведения об изменениях имени последнего из зарегистрированных собственников; (8) ссылка на заявление нового собственника о регистрации его прав, если только регистрация по этому заявлению еще не произведена; (9) сведения о попечительстве или опекунов, относящиеся к обладателю прав собственности.

В раздел "история" вносятся различные ссылки на досье, по которым можно восстановить историю передачи и изменения прав на недвижимость.

Орган регистрации возглавляет лицо, которое имеет специальность "регистратор". Наличие регистратора предусмотрено законом.

Подробности процедур регистрации регламентирует Закон "О регистре прав". Закон указывает, кто подает заявление о регистрации, каково содержание заявления, кто его должен подписать (в Швеции нет нотариата, поэтому регламент подписания заявления имеет большее значение, чем в Беларуси); как определяется дата регистрации; каким образом ведется учет поступающих заявлений; как формируются досье с документами; как осуществляется архивация документов в Национальном Архиве; как регистр может получить информацию о правах иначе, чем от заявителя; как принимается решение о регистрации, каковы основания отказа в регистрации и решения о приостановке регистрации; по какой процедуре и в каком виде выдаются свидетельства о регистрации, письменные и электронные закладные, извещения о приостановке регистрации; как аннулируются закладные; как технически взаимодействуют Национальная земельная служба и органы регистрации при внесении очередной записи в регистр и какие меры защиты от несанкционированного доступа при этом должны соблюдаться.

Физически база данных регистра размещается на центральном сервере Национальной земельной службы. Внесение изменений в эту базу данных делает исключительно служба, следуя специальному сообщению "day approval" из органа регистрации. Это сообщение орган регистрации формирует со своего терминала. Каждый регистратор или его помощник, уполномоченный готовить сообщение "day approval"

имеют персональные код и пароль, без которого редактирование базы данных регистра невозможно. Положение "О Банке Земельных Данных", утвержденное Правительством, содержит специальный раздел, который посвящен процедурам и способам назначения и контроля паролей.

Регистрация в регистре прав невозможна, если регистр недвижимости не имеет соответствующей записи о единице недвижимости. Что происходит с регистром прав, если произошли изменения в регистре недвижимости? Об изменениях в регистре недвижимости орган регистрации прав узнает из извещений кадастрового бюро. В Положении "О регистре прав" указано, что при наличии такого извещения орган регистрации должен произвести соответствующие изменения в регистре прав "как можно быстрее". Например, если единица недвижимости исключена из регистра недвижимости, то соответствующее извещение кадастрового бюро помещается в досье данной единицы недвижимости, сразу делается отметка об исключении единицы недвижимости из регистра недвижимости в разделе "история" регистра.

Министерство юстиции и Национальная земельная служба планировали в 1998 г. войти в Правительство с предложением о передаче регистра регистрации прав и органов регистрации прав в ведение Национальной земельной службы.

Идентификатор единицы недвижимости - ключевой параметр, который позволяет совместить данные различных регистров, как бы они не создавались. В государстве не должно быть единиц недвижимости, которые бы имели одинаковые идентификаторы.

Кадастровый номер присваивается единице недвижимости. Номер состоит из имени муниципалитета, в котором работает регистр, имени района и регистрационного номера. Регистрационный номер состоит из номера блока и номера единицы недвижимости. Например, кадастровый номер "Uppsala Berga 2:11" означает участок номер 11 в блоке 2, который находится в районе "Berga" Муниципалитета "Uppsala".

Система Банка Земельных Данных (LDBS)

Ядро системы банка земельных данных Швеции LDBS образуют регистр недвижимости и регистр прав на недвижимость. LDBS также включает копию регистра массовых оценок недвижимости Государственной налоговой службы. Кроме того, в LDBS имеются следующие базы данных: регистр зданий, регистр ассоциаций собственников, регистр закладных, база данных цен продаж недвижимости, база данных гарантий по жилищным кредитам. LDBS также обеспечивает доступ к таким внешним базам данных, как регистр компаний и ассоциаций (юридических лиц), регистр ипотечных компаний. LDBS содержит исключительно текстовые данные. К информационной системе LDBS подключены терминалы кадастровых бюро и терминалы судов, которые осуществляют регистрацию прав на недвижимость. Кроме того, к LDBS в реальном масштабе времени подключено 25000 терминалов, 4000 муниципальных органов, банков, дорожных учреждений, Национального архива, органов налоговой службы, агентов по продаже недвижимости, оценщиков, страховых компаний и др.. По категориям пользователей запросы распределяются следующим образом: 62% - банки и кредитные организации, 19% - правительственные организации, 7% - муниципалитеты, 12% - другие.

Ответственность за данные и работу информационной системы, за проектирование системы и разработку программного обеспечения с 1996 г. возложена на Национальную земельную службу (NLS). Выдача информации из LDBS в письменной или машинной форме регламентируется постановлением Правительства 1974 г. "Свидетельства о недвижимом имуществе".

NLS вместе с организациями, которые отвечают за ведение регистров, несет ответственность за правильность данных. В связи с этим она наделена определенными правами. Например, если NLS обнаруживает в информационной системе ошибку, которую невозможно исправить сразу, NLS немедленно вносит в информационную систему предупреждение об ошибке, которое аннулируется после исправления ошибки службами, отвечающими за ведение регистров.

Кадастровая процедура установления сервитута включает следующие основные этапы:

- в кадастровое бюро подается заявление,
- кадастровое бюро совместно со всеми заинтересованными сторонами изучает вопрос, осуществляет необходимые технические и оценочные работы,
- по необходимости подготавливается документ обязательного выкупа или выплаты компенсаций,
- если у сторон нет возражений по данному документу кадастровое бюро подготавливает Акт установления сервитута. В акте указывается цель, с которой создается инженерное сооружение; его местоположение внутри единицы недвижимости; время, за которое оно должно быть построено; условия выкупа и др.,
- права сервитута возникают на основании указанного Акта после оплаты компенсации. Однако права могут наступить и до этого события, если в этом согласны заинтересованные стороны.
- на основании заявления кадастрового бюро сервитут регистрируется в регистре недвижимости.

Отчуждение инженерных сооружений, для которых установлен сервитут, возможно только вместе с сервитутом.

Кадастровая процедура легализации прав на недвижимость

Легализация прав осуществляется на те единицы недвижимости, на которые одно или нескольких лиц не в состоянии из-за каких-либо обстоятельств осуществить регистрацию прав в обычном порядке.

Когда права на недвижимость не определены, но их определение важно с точки зрения общества или частного лица, неопределенность может быть ликвидирована через процедуры, которые устанавливает специальный закон "О легализации прав" (1971). Легализация осуществляется решением административного комитета графства (округа). Если вопрос о легализации возникает в ходе выполнения процедуры формирования единицы недвижимости, то легализация выполняется не административным комитетом, а кадастровой службой.

Упомянутый закон предусматривает следующую кадастровую процедуру легализации.

Прежде всего, кадастровое бюро изучает обстоятельства возникновения фактических прав и причины их не регистрации. Для этого исследуется информация регистра недвижимости, регистра прав, проводится инспекция в натуре. В результате рождается краткое заключение.

Затем кадастровое бюро назначает время и место первого собрания. Извещение о собрании высылается всем выявленным заинтересованным лицам за 14 дней до назначенной даты. Собрание должно обязательно проводиться в помещении исполнительного комитета муниципалитета. Объявление о собрании и его принципиальное содержание помещается в местной газете и центральной газете, название которой указано в Законе.

Очередной этап - первое собрание, где представитель кадастрового бюро должно объяснить цели и объем кадастровой процедуры и предоставить всем заинтересованным сторонам возможность изучения подготовленных документов.

Далее заинтересованные стороны в установленные сроки (не менее одного месяца) в устной либо письменной форме должны сообщить о своих претензиях на право. Они обязаны за это время представить всю имеющуюся у них информацию, которая имеет значение для установления права.

Кадастровое бюро подготавливает заключение по претензиям на право, другие документы, связанные с легализацией права и проводит второе собрание. Предварительно, заинтересованным сторонам предоставляется возможность изучить все разработанные документы. В случае конфликта между претензиями, заинтересованные стороны

предоставляют свои обоснования.

После второго совещания кадастровое бюро определяет собственника каждой единицы недвижимости, составляет в соответствии с этим Акт установления права, формирует установленным порядком единицу недвижимости, регистрирует ее в регистре недвижимости.

Сразу же после регистрации единицы или единиц недвижимости кадастровое бюро посылает копию Акта установления права в регистр прав.

Регистрация права собственности в регистре прав осуществляется на основании Акта установления права не ранее чем через два регистрационных или в некоторых случаях не ранее, чем через десять дней после истечения срока, установленного для подачи протеста против регистрации.

При наличии протеста регистрация прав откладывается, вплоть до судебного решения.

Контрольные вопросы и задания:

1. Зарубежные кадастровые системы.
2. Кадастровая система Германии.
3. Кадастровая система Швеции

16. Системы кадастра и регистрации прав на недвижимость в зарубежных странах

План лекции:

1. Понятие кадастра недвижимости и его взаимосвязь с системой регистрации прав на объекты недвижимости.
2. Особенности ведения кадастровых систем и регистрации прав на землю в зарубежных странах.

1. Понятие кадастра недвижимости и его взаимосвязь с системой регистрации прав на объекты недвижимости

Исторически появление кадастра в зарубежных странах было связано с необходимостью определения доходности земель в целях полного и справедливого налогообложения. Поэтому кадастр был всегда связан с регистрацией, учетом и оценкой земель.

Регистрация прав на землю представляла собой систему земельных записей, носящих обязательно публичный, правовой, юридический характер. Эти записи позволяли узаконить права земельной собственности, охранять их, облегчить переход земельных участков от одних лиц к другим и обеспечить знание всеми землевладельцами и землепользователями обременений, ограничений в использовании земельных участков (их залога, наличия сервитутов и т. п.).

Вне зависимости от вида структур, выполнявших в государствах кадастровые и регистрационные действия, эти системы всегда были взаимосвязаны и дополняли друг друга. При этом данные кадастра давали ответы на вопросы, где и сколько земли находится, а регистрационные сведения позволяли оценить, кто и как (на каких основаниях, с каким правом) владеет землей.

Впоследствии законодательство большинства экономически развитых государств установило принцип «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости», согласно которому последние следуют судьбе земельных участков. Исходя из этого система земельного кадастра в ряде стран трансформировалась в систему кадастра недвижимости.

В течение многих столетий развивались кадастровые системы различных типов, которые зависели от местного культурного наследия, физической географии, экологии,

экономики, типа землепользования, технологии и т. д. Кадастры можно классифицировать по-разному, в частности:

по первоочередной функции (например, для оказания поддержки налогообложению, для составления документов по оформлению перехода права на недвижимость, распределения земли или мер по управлению многоцелевым землепользованием и др.);

типам записываемых прав (например, частная собственность, права на пользование, горные отводы для разработки материалов);

степени ответственности государства за обеспечение точности и достоверности данных (например, полный мандат государства, разделение ответственности между обществом и физическим лицом);

месторасположению и юрисдикции (например, городские и сельские кадастры, централизованные и децентрализованные кадастры);

способам сбора информации о земельных участках (в том числе наземные съемки с привязкой к геодезической сети опорных точек, аэрофотосъемка, преобразование существующих записей данных в цифровую форму и т. д.).

На формат и управление кадастром влияют также и другие данные: история, культура и традиционные системы земледелия; регион, страна; физическая и экономическая информация; особенности расселения; уровень технологии; традиционные системы управления на государственном и местном уровнях; земельное и имущественное право; приоритеты земельной политики для юрисдикции и т. д.

Все эти факторы позволяют определить необходимую разрешающую способность и масштаб графических данных (в том числе кадастровых карт), тип и характеристики данных, записываемые как в графические, так и в атрибутивные файлы, а также организационную профессиональную ответственность по управлению данными.

В большинстве зарубежных стран ответственность за управление кадастровой информацией исторически распределена между несколькими государственными органами власти. Земельная регистрация обычно была прерогативой судов и лиц юридической профессии; картографирование, межевание земельных участков и сопровождение данных о земельных участках для финансовых целей, для регулирования землепользования, а также для целей перераспределения земли — лиц, осуществляющих съемку.

Одно из основных следствий развития современных автоматизированных земельных информационных систем — формирование более тесной координации между организациями, отвечающими за формирование кадастровых данных в своей сфере деятельности. Поэтому в ряде стран информация, необходимая для разных целей, сконцентрирована в единой информационной системе или организован обмен информацией между разными системами.

Западноевропейские кадастровые системы в общих чертах одинаковы и включают: регистр участков, кадастровые карты и ведение правовых записей. Техника учета владений различна, хотя реестр участков недвижимости имеет каждая страна. Такой реестр может быть собственно Поземельным регистром (Поземельной книгой) или же его составной частью. Кадастр (или совокупность результатов кадастровых съемок) и Поземельный регистр, как правило, ведет единая государственная служба, реже — эти службы различны, но они кооперируются между собой в обмене данными для взаимного контроля и образования многоцелевого кадастра.

Общая черта западноевропейских кадастровых информационных систем состоит в том, что они обеспечивают систематический охват всей территории и непрерывное обновление данных. Для информационной системы недвижимости это единственная гарантия ее эффективности.

К общим чертам следует также отнести сходство техники ведения информации в регистрах. Как правило, участки характеризуются типом землепользования, площадью, типом размещенных строений, месторасположением, информацией о владельце и

ссылками на другие регистры и информационные системы, содержащие дополнительные сведения о территории и владельце. Эти данные в совокупности с другими информационными системами позволяют получать многостороннюю информацию о собственниках и об участках их владений.

Современное понятие кадастра в зарубежных странах складывалось не сразу. В начале 70-х гг. прошлого столетия в континентальной Европе под кадастром понимали классификацию и оценку земель под контролем ответственной правительственной организации на основе участков, созданных в результате топографических съемок и зарегистрированных по участкам в реестре. Таким образом, «кадастр» считали особым типом «земельных записей», дополненных картами, содержащих не только данные о площади и виде использования земель для каждого участка, но и информацию о стоимости земли и собственнике. Группа экспертов ООН по кадастровому картографированию и земельно-информационным системам в 1985 г. предложила следующее определение кадастра: «Кадастр — это определенным образом систематизированный государственный учет данных об объектах недвижимости какой-то страны или района, основанием которого служит съемка границ этих объектов. Для обозначения каждой из таких единиц недвижимости используют некий особый знак (идентификатор). План объекта недвижимости и идентификатор участка обычно показывают на крупномасштабных картах».

По существу, кадастр — это систематическое описание земельных единиц какой-либо территории и иных объектов недвижимости. Описание делают с помощью карт, показывающих местоположение и границы каждого участка, и посредством регистрационных данных, среди которых наиболее важные — идентификационный (кадастровый) номер и площадь земельного участка и иной недвижимости. Информация часто содержит дату регистрации единицы недвижимости со ссылкой на конкретную папку (файл). Более того, классический кадастр также предоставляет информацию о собственниках, категориях земель и стоимости или налогах на землю. Отдельные базы данных создают для зданий и сооружений, планов застройки и т. д., что особенно характерно для автоматизированных кадастров. Такой кадастр называют многоцелевым.

Правовые или юридические «земельные записи» обычно предназначены не для налогообложения или идентификации земельных участков, а для описания и определения прав и обременения прав на землю. Как правило, такие «юридические» записи не называют кадастровыми.

Так, например, немцы не называют свою земельную книгу Grundbuch кадастром, французы не применяют название «кадастр» по отношению к записям, хранящимся в Bureau des Hypotheques, а в англоязычных странах слово «кадастр» до недавнего времени вообще не использовали. Обычно для подобных правовых или юридических «земельных записей» применяют термин «земельно-правовой реестр», под которым понимают государственный реестр документов и прав на недвижимое имущество в зависимости от существующей в той или иной стране правовой системы.

В первом случае в реестре регистрируют непосредственно сам документ — запись о конкретной сделке, которая служит доказательством данного соглашения, но не подтверждает законного права договаривающихся сторон осуществлять соглашения. При альтернативной системе, основанной на регистрации прав на недвижимость, процесс прослеживания последовательности сделок не нужен.

Регистрация права на недвижимость — доказательство права собственности, которое обычно гарантирует и обеспечивает государство. Существует несколько разных систем регистрации недвижимости, в каждой из которых по-своему решается взаимосвязь с кадастром. Эти различия связаны с историческими и экономическими особенностями развития каждой из стран и отражены в организационных структурах кадастра и систем земельной регистрации.

Так, в Швеции и других странах Северной Европы посредством автоматизации

осуществлена тесная интеграция двух систем. В этих странах кадастр постепенно эволюционировал и из простого налогового учета, слабо привязанного к картам, превратился в комплексную систему с высокой степенью надежности.

Во Франции объединение кадастра и земельной регистрации не продвинулось так далеко. Во-первых, французский кадастр не всеобъемлющ и его не поддерживают в такой мере, как в вышеупомянутых странах. Во-вторых, он имеет меньшую юридическую силу и до сих пор представляет собой преимущественно фискальный кадастр, не связанный тесно с реестром прав.

В Германии, Австрии, Швейцарии и Нидерландах связь между кадастром и реестром прав на землю сильна. В этих странах юридические единицы, регистрируемые в реестре земель, полностью соответствуют кадастровым. Благодаря использованию уникальных кадастровых номеров во всех этих странах стало возможным введение системы регистрации прав собственности, обеспечивающей высокую степень безопасности и надежности.

Совершенно по-иному развивались системы регистрации прав на землю в англосаксонских странах. Это было связано с тем, что до недавнего времени в англоязычном мире кадастр был почти неизвестен. Так, в Великобритании главными целями создания и ведения земельного реестра были, во-первых, содействие развитию отношений в сфере частной собственности на землю и иную недвижимость, а во-вторых — стремление облегчить и упростить систему отношений на рынке земли и недвижимости. При этом документы в реестр недвижимости заносили лишь для соблюдения очередности, так как права приобретают фактически при заключении договора и передаче подписанных документов. После этого лицо, приобретающее права, могло подать заявление о внесении приобретенных им прав в реестр (Register of Deeds), который часто являлся декларативным. Со временем на все большей территории Англии регистрация стала обязательной и, как только собственность регистрировали, государство становилось гарантом права на объект собственности, занесенного в реестр.

Несмотря на то что подходы к развитию кадастра и земельного реестра в англоязычных и континентальных европейских странах разные, системы, существующие в этих странах, во многом схожи. Прежде всего обеспечивается систематический охват всей территории и постоянное обновление собранных и зарегистрированных данных. Дается описание участков, включая такие данные, как тип их использования, измеренная площадь и налоговая стоимость, здания и топография. Кроме того, права собственности регистрируют, устанавливая связи с другими административными реестрами и базами данных.

В 1995 г. Седьмая комиссия по кадастру Международной федерации геодезистов (землемеров) дала следующее обобщающее определение кадастру: «Кадастр — это земельная информационная система учета земельных участков на основе современных данных с регистрацией имущественных прав на землю (т. е. прав, ограничений и ответственности). Обычно он содержит геометрическое описание земельных участков, соотнесенное с другими записями, описывающими права на землю, кому эти права принадлежат или кто ими распоряжается, и часто стоимость участка и его усовершенствований. Его можно создавать для налоговых целей (например, для оценки и справедливого налогообложения), для юридических целей (передачи прав собственности), для оказания помощи в управлении земельными ресурсами и их использовании (например, для землеустройства и других административных целей), и это способствует устойчивому развитию и защите окружающей среды» (МФГ — F1G, 1995).

При этом под кадастровой (cadastral system) понимают систему, которая включает кадастр, регистрацию прав на недвижимость и связанных с ними процессов передачи, раздела и правового оформления земельных участков, что в совокупности часто называют управлением земельными ресурсами. Таким образом, в этом понимании часть землеустроительных действий, связанных с территориальным землеустройством и

межеванием земель, по определению Международной федерации геодезистов (землемеров), включается в кадастровую систему.

Официально признанное в мире понятие регистрации прав на землю также дано Международной федерацией геодезистов в 2000 г., согласно которому: «Регистрация прав на землю — это официальная система ведения учета законно признанных прав на землю, которая обычно является частью кадастровой системы. С точки зрения закона можно разграничить регистрацию актов о сделках, где архивированные в канцелярии документы являются свидетельством прав на недвижимость, и регистрацию прав, в которой сам реестр служит первичным доказательством. Регистрацию прав на недвижимость обычно считают более совершенной системой регистрации, для введения которой требуется больше средств, но она обеспечивает в принципе более высокий уровень защиты владения землей и более надежную информацию. Регистрация прав на недвижимость обычно приводит к более низким операционным издержкам, чем системы регистрации актов, и таким образом способствует развитию более эффективного земельного рынка» (МФГ—FIG, 2000).

Регистрацию прав на землю подразделяют на эпизодическую (спорадическую) и систематическую.

Эпизодическая (спорадическая) регистрация обычно базируется на определенном действии или действиях владельца собственности, которые заставляют его обратиться к регистрации, например аренда или продажа собственности. Это, например, служило главным поводом для обязательной регистрации в определенных регистрационных областях Англии и Уэльса после 1925 г.

Преимущества спорадической регистрации заключаются в том, что она менее дорогостоящая, чем систематическая регистрация, и в первую очередь выявляет наиболее экономически активные объекты недвижимости. Кроме того, не все граждане, как, например, в Великобритании, считают возможным и необходимым зарегистрировать права на землю. Недостаток ее в том, что на полную регистрацию всех прав на недвижимость в рамках юрисдикции потребуется намного больше времени и средств.

Систематическая регистрация представляет собой систематичный подход к съемке и последовательной регистрации всех земельных участков, разрешению на этой основе споров, ведению управления. Систематическая регистрация относительно дорого обходится бюджету, потому что обычно приходится иметь дело с большим числом участков, хотя среднестатистические затраты в расчете на участок будут значительно меньше, чем при спорадической регистрации, благодаря экономии времени.

Преимущество систематической регистрации в том, что она обеспечивает получение более полной информации в течение определенного времени. Под системой регистрации прав на недвижимость подразумевают в целом две части реестра: первая — это карта, на которой нанесены границы всех участков и по каждому из них дан уникальный идентификатор участка; вторая — это текст, регистрирующий подробные сведения о правах на недвижимость и их ограничениях.

При простой передаче прав собственности изменяют только зарегистрированное имя владельца. При делении земельного участка или изменении границ необходимы внесение изменений в план и выдача новых документов или свидетельств. Официальная запись регистрации прав на недвижимость является определяющей (TJNECE, 1996).

В перспективе каждая страна должна иметь единую и многофункциональную унифицированную систему. Например, в Финляндии и Швеции кадастр и регистрация прав на землю, включая периодическую оценку стоимости земли и недвижимого имущества, картирование земель и их налогообложение, объединены в единую базовую кадастровую систему. Последнюю эффективно используют для содействия развитию всей экономики страны и управления различными ее секторами, такими как сельское хозяйство, охрана окружающей среды, рыбное хозяйство, лесное хозяйство, жилищное строительство, территориальное зонирование, коммунальные услуги, транспорт и др.

2. Особенности ведения кадастровых систем и регистрации прав на землю в зарубежных странах

Кадастр (земельный) за рубежом, включает в себя не только технические действия, но и определенный земельно-кадастровый процесс, связанный с регистрацией земельных участков и иных объектов недвижимого имущества и сделок с ним. В конечном итоге сведения, получаемые вследствие проведения земельного кадастра, неразрывно связаны с понятиями учета, оценки стоимости земельных ресурсов, оценки состояния и возможности использования по тому или иному назначению.

В целом мировые кадастровые системы можно разделить на четыре группы по странам их применения:

1) страны с наполеоновской административной системой (страны южной, юго-западной и западной Европы): Франция, Испания, Италия, Греция и др.;

Здесь характерно разделение и тесное взаимодействие земельного кадастра и реестра недвижимости. В земельном кадастре собирается только необходимая для целей налогообложения информация, сгруппированная по земельным участкам. Специальные сведения, такие как информация о грунтах, природных ресурсах и др., собираются в информационных системах Минсельхоза или Минэкономики. В реестрах недвижимости, предназначенных для регистрации и защиты прав собственности путем их публикации перед третьими лицами, регистрируются (по собственникам, а не по земельным участкам) реальные права собственника недвижимости, юридические акты, интересы третьих лиц и т. д.

2) страны с немецкой системой (страны центральной Европы): Германия, Австрия, Швейцария;

Для этой группы стран характерно выделение взаимосвязанных и взаимоконтролирующих подсистем: кадастровой, топографо-геодезической и регистрационной. Так, в Германии существует реестр собственности, который состоит из кадастровых карт, документов и записей о собственности; банк кадастровых карт и документации по топографо-геодезическим работам, затрагивающим землепользование и землеустройство; реестр документов, в котором хранятся соглашения и прочие правовые акты, касающиеся права собственности, ограничений и т. д.

3) скандинавские страны (страны северной Европы): Швеция, Дания, а также Норвегия, Финляндия, Исландия, страны Балтии;

Характерно тяготение к созданию единого, построенного на основе точных крупномасштабных топографических карт, многоцелевого кадастра с централизованным реестром собственности, созданным преимущественно по немецкому образцу. Реестры собственности содержатся центральными государственными офисами, тогда как картографирование участков недвижимости ведется на уровне провинций.

Норвежский кадастр объединен в информационную систему, содержащую сведения о владениях, владельцах, адресах и типах зданий. Различные группы данных могут быть связаны друг с другом и географически локализованы через координатные или идентификационные коды объектов. В Норвегии, равно как и в Швеции, стандарты описания объектов и информационные связи между ними установлены законодательством, а сами системы являются государственными, и их разработку и внедрение финансирует правительство.

В Дании кадастр предполагает в основном, картирование земельных участков в крупном масштабе. Примечательно то, что основная функция кадастровой системы – это идентификация каждого земельного участка в соответствии с действительным использованием.

4) англоязычные страны: Великобритания, США, большинство провинций Канады, часть штатов Австралии и другие страны мира.

Характерно большее развитие не земельного кадастра, а системы регистрации прав (регистры дел), и в этом смысле, с континентальной точки зрения, в Великобритании земельного кадастра не существует вообще.

Однако учет земель в Великобритании ведется издревле – одна из самых древних записей нашего тысячелетия, касающихся землепользования, была произведена в Англии.

Контрольные вопросы и задания:

1. Понятие кадастра недвижимости и его взаимосвязь с системой регистрации прав на объекты недвижимости.
2. Особенности ведения кадастровых систем и регистрации прав на землю в зарубежных странах

17. Эффективность государственного кадастра недвижимости как механизма управления земельными ресурсами территорий

План лекции:

1. Эффективность управления земельными ресурсами не сельскохозяйственных территорий.
2. Формирование экономического механизма эффективного землепользования в условиях ограничения режима использования территорий.
3. Эффективность организации конкурсов по предоставлению земельных участков в аренду на основе кадастровой информации

1. Эффективность управления земельными ресурсами не сельскохозяйственных территорий

Эффективность системы управления земельными ресурсами -- проведение определенного объема и вида управленческих действий (в т. ч. земельно-кадастровых) для повышения качества и степени использования земельных и информационных ресурсов. А под эффектом системы управления земельными ресурсами необходимо понимать конечный результат управленческих действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях. Сложность анализа системы управления земельными ресурсами обуславливает необходимость применения различных приемов и методов исследования. Остановимся на основных и вспомогательных методах и приемах анализа системы управления земельными ресурсами. Методом сравнения оценивают работу органов управления земельными ресурсами, в том числе и земельной службы (или ее организаций), определяют причины отклонений от плановых показателей и выявляют резервы роста. Основные виды сравнений:

- отчетных показателей с плановыми;
- плановых показателей с показателями предшествующего периода;
- отчетных показателей с показателями предшествующего периода;
- показателей работы за каждый день;
- показателей со среднеотраслевыми данными;
- показателей эффективности работы данного предприятия с показателями аналогичных предприятий в других регионах и др.

Индексный метод применяют при изучении сложных явлений, отдельные элементы которых несоизмеримы. Он позволяет провести разложение по факторам относительных и абсолютных отклонений обобщающего показателя.

Балансовый метод предполагает сопоставление взаимосвязанных показателей хозяйственной деятельности с целью выяснения и измерения их взаимного влияния, а также подсчета резервов повышения эффективности производства.

Метод цепных подстановок заключается в получении ряда скорректированных

значений обобщающего показателя путем последовательной замены базисных значений факторов - сомножителей фактическими.

Метод элиминирования позволяет выделить действие одного фактора на обобщающие показатели производственно-хозяйственной деятельности, исключает воздействие других факторов.

Факторный анализ - установление силы влияния факторов на результативный признак с целью ранжирования факторов. При этом виде анализа применяют методы корреляционного и регрессионного анализа.

Графический метод - средство иллюстрации организационных, экономических и других процессов на основе рассчитанных показателей. Графическое изображение этих процессов различается по назначению (диаграммы и графики сравнения), по способу построения (линейные, столбчатые, круговые, объемные).

Функционально-стоимостный анализ - метод системного исследования, применяемого с целью повышения полезного эффекта (или отдачи) системы управления на единицу совокупных затрат за жизненный цикл системы. Экономико-математические методы применяют для выбора оптимальных вариантов организации и функционирования системы управления земельными ресурсами. К основным приемам анализа относят: сводки и группировки; абсолютных и относительных величин; средних величин; динамических рядов; сплошных и выборочных наблюдений; детализации и обобщения.

2. Формирование экономического механизма эффективного землепользования в условиях ограничения режима использования территорий

Эффективность системы управления земельными ресурсами можно подразделить на экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную составляющие. Экологический эффект управления земельными ресурсами может проявляться в зависимости от периода освоения системы управления. Он может быть первичным, промежуточным и конечным:

- первичный эффект заключается в снижении отрицательного воздействия на окружающую среду и улучшение ее состояния, что проявляется в снижении объема загрязнений и концентрации вредных веществ в почве и воде и воздухе, увеличении площади пригодных к использованию земель, сокращению уровня шума и т. д.;
- промежуточный эффект - это снижение показателей загрязнения природной и антропогенной среды до минимально допустимых норм;
- конечный эффект заключается в повышении продолжительности уровня жизни населения, снижении заболеваемости, эффективности общественного производства и увеличении валового национального продукта страны.

Под экономической эффективностью управления земельными ресурсами понимают результативность государственной и муниципальной деятельности по управлению земельными ресурсами, измеряемая отношением полученного количественно-экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также за счет достижения наибольшего объема земельно-кадастрового производства при использовании материальных ресурсов определенной стоимости.

Эффективность управления земельными ресурсами необходимо рассматривать на трех уровнях: • Российской Федерации -- общехозяйственная;

- региона (область, район) -- региональная;
- конкретного землевладения, землепользования -- хозрасчетная (коммерческая) эффективность. Экономическую эффективность системы управления земельными ресурсами подразделяют на абсолютную (прямую), фактическую, расчетную.

Абсолютную (прямую) эффективность определяют как реальную экономическую отдачу от управленческих действий (увеличение сбора земельного налога, плата за информацию и оказание услуг и т. д.). Абсолютная эффективность системы управления

складывается из прямого эффекта и части косвенного и опосредованного эффектов, получаемых вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории.

Фактическую эффективность системы определяют по осуществленным единовременным затратам и ежегодным издержкам для освоения и ведения системы управления земельными ресурсами с корректировкой в случае получения низкой фактической эффективности. Корректировку осуществляют в ходе авторского контроля, позволяющего установить степень полезности системы для развития территории.

Расчетная эффективность определяется количеством и составом расходов, их окупаемостью на перспективу с учетом нормативных показателей.

Фактическая и расчетная эффективности часто не совпадают вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Социальная эффективность - это создание благоприятных условий для улучшения жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемые в результате принятия управленческого решения.

Организационно-технологическая эффективность системы управления земельными ресурсами отражает эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса. Информационная эффективность управления земельными ресурсами - это улучшение информационного обеспечения системы землеустроительных органов информацией для обоснования принятия решений.

Основной критерий эффективности системы управления земельными ресурсами - значительное увеличение доходной части федерального, региональных и муниципальных бюджетов за счет операций, связанных с земельными участками и иными объектами недвижимости, контроль за субъектами и объектами земельных отношений при разумной экономии бюджетных средств, направляемых на осуществление функций управления.

Расчет эффективности управления земельными ресурсами на уровне региона Российской Федерации

1 этап. Определение вида эффективности и эффекта. В данном случае был выбран экономический вид эффективности

2 этап. Определение критерия эффективности

В качестве критерия эффективности может быть выбран один из трех вариантов:

- 1) максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами;
- 2) минимум расходов на функционирование земельной службы;
- 3) максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами при достаточном (или минимальном) финансировании земельной службы.

Нами был выбран 1 вариант: максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами. В нашем случае критерием эффективности системы управления земельными ресурсами может быть максимальная сумма поступающих земельных платежей (доходная часть) на 1000 кв.м от земель используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

3 этап. Выбор метода определения эффективности

При определении эффективности государственного управления земельными ресурсами могут быть использованы последовательно или отдельно (независимо друг от друга) следующие методы:

- * сравнения;
- * индексный;
- * балансовый;
- * графический;
- * экономико-математические методы (моделирование, кластерный анализ, расчетно-корреляционный анализ, метод нейронных сетей и др.).

Нами для расчетов эффективности системы управления земельными ресурсами был

выбран экономико-математический метод.

4 этап. Определение состава показателей На этапе определения состава показателей в качестве доходных показателей были выбраны общие размеры поступления земельных платежей в виде земельного налога Центральном федеральном округе, причем налог брался средний по субъекту РФ на 1000 кв.м от земель используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

5 этап. Сбор и обработка информации При сборе показателей были использованы приемы статистического анализа кадастровых стоимостей исследуемых земель за 4 года, а так же ставки земельного налога на эти земли. В качестве источников информации были использованы: материалы землеустроительной службы и ее организаций, статистических органов.

Сбор показателей осуществлялся по следующим объектам анализа:

по Российской Федерации (среднестатистические данные);

по федеральному округу (среднестатистические данные);

по субъектам Федерации, входящим в федеральный округ (первичные статистические данные).

6 этап. Определение перспективных направлений расчета эффекта. На данном этапе для определения перспективных направлений расчета эффективности был составлен окончательный вариант анкеты. На основании результатов анкетирования были сделаны предварительные выводы по поставленной проблеме: 1) резкие изменения кадастровых стоимостей по годам в одних субъектах РФ, при их постоянности в других; Таким образом, эффективность ГЗК во многом зависит от профессионального уровня специалистов. Поэтому на следующих этапах следует анализировать условия и динамику финансирования земельно- кадастровых работ.

7 этап. Разработка инструментария анализа. На этом этапе для обработки информации можно выбрать программный продукт Excel.

8 этап. Определение факторов влияющих на эффективность управления земельными ресурсами. Сначала была проанализирована динамика отдельных выбранных факторов за 2005-2008 гг. в среднем по Российской Федерации, субъекту Российской Федерации.

3. Эффективность организации конкурсов по предоставлению земельных участков в аренду на основе кадастровой информации

С 1 марта 2015 года арендовать земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, можно только на торгах (аукционах). Но закон предусматривает несколько исключений

По общему правилу получить в аренду земельный участок без торгов нельзя. Причем торги осуществляются только в форме аукциона (конкурс не проводится). Это следует из пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Но есть исключения. В отдельных случаях договор аренды участка из публичных земель можно заключить без проведения торгов. Перечень таких случаев является закрытым (п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ). Так, к ним относится предоставление земельных участков организациям:

для государственных и общественно полезных целей (для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, комплексного освоения территории, выполнения международных обязательств РФ, размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения и др.),

для сельскохозяйственного производства,

на основании указа или распоряжения Президента РФ, для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и др.

Кроме того, получить землю в аренду без торгов могут (п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ):

собственники зданий, сооружений, которые расположены на этих земельных участках,

собственники объектов незавершенного строительства таких объектов, которые размещены на участках (однократно и только для завершения их строительства),

граждане, которые имеют право на первоочередное или внеочередное предоставление земельного участка,

граждане, которые приобретают участок для индивидуального жилищного строительства, дачного хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства,

граждане и организации, у которых участок был изъят для государственных или муниципальных нужд, и др.

Наконец, нужно иметь в виду, что закон установил специальный перечень случаев, когда земельный участок вообще не может быть предметом аукциона (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ). Например, предметом аукциона не может быть земельный участок:

границы которого подлежат уточнению,

который не отнесен к определенной категории земель,

предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды,

в отношении которого принято решение о предварительном согласовании его предоставления,

и другие случаи.

До 1 марта 2015 года порядок предоставления в аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности, зависел от целей, для которых его арендовали:

для строительства

или для целей, не связанных со строительством.

Для строительства порядок предоставления участка различался в зависимости от необходимости проведения определенных работ, то есть:

без предварительного согласования мест размещения объектов,

с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Без проведения торгов получить землю можно было с предварительным согласованием места размещения объекта. Такой порядок определяли статьи 3032 Земельного кодекса РФ. На торгах осуществлялось предоставление земельных участков для целей строительства без предварительного согласования мест размещения объектов (ст. 38 ЗК РФ). То есть до 1 марта договоры аренды государственного или муниципального земельного участка заключались по результатам проведения аукционов, конкурсов и без проведения торгов.

После 1 марта 2015 года режим предоставления участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта и без согласования не различается. Теперь закон различает предоставление в аренду земли в зависимости от того, по чьей инициативе это происходит (п. 34 ст. 39.11 ЗК РФ):

государственной власти или местного самоуправления,
гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка,
заинтересованной организации.

Инициатор процесса оформления готовит документы на землю.

Если аукцион проводят по инициативе заинтересованного лица (гражданина или организации), то оно готовит схему расположения земельного участка. Исключение будет в случае, когда участок расположен в границах субъекта РФ города федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя) или в границах населенных пунктов. Тогда схему расположения земельного участка должен подготовить уполномоченный орган (абз. 2 подп. 1 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ).

Чтобы заключить новый договор аренды по истечении срока действия прежнего договора, с 1 марта 2015 года требуется проводить аукцион. Это следует из пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Ранее закон предусматривал для арендатора такое преимущественное право заключения договора аренды на новый срок (п. 3 ст. 22 ЗК РФ).

Из этого следует, что отмена преимущественного права затрагивает договоры, заключенные до марта 2015 года, а не только договоры, которые будут заключены после этой даты. Однако в ряде случаев преимущественное право на заключение договора аренды у арендатора сохраняется. Так, в частности, закон устанавливает, что проводить торги не нужно, если (п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ):

земельный участок был предоставлен без проведения торгов (см. когда проводить торги не требуется) (ст. 39.6 ЗК РФ),

договор аренды был заключен на аукционе и землю получил гражданин для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Исключение: случаи, когда участок был предоставлен без торгов в связи с признанием аукциона несостоявшимся. То есть если только один заявитель был признан участником аукциона (п. 13, 14 и 20 ст. 39.12 ЗК РФ). В этих случаях новый договор аренды нужно заключать на торгах.

Чтобы заключить новый договор без торгов, нужно учитывать несколько условий (п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ):

заявление о заключении нового договора арендатору нужно подать до истечения срока действия заключенного договора,

исключительным правом на заключение договора аренды не обладает иное лицо,
ранее заключенный договор аренды не был расторгнут.

Для некоторых видов договоров аренды с 1 марта 2015 года закон установил ограничения по срокам заключения договоров

В зависимости от назначения использования земельного участка договор можно заключить на определенный срок в пределах, предусмотренных законом, а именно (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ):

для строительства или реконструкции зданий и сооружений от трех до десяти лет,

для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства от трех до пяти лет,
собственникам здания или сооружения до 49 лет,
для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства до 20 лет,
для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, огородничества до трех лет,
для сельскохозяйственного производства от трех до 49 лет,
в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного участка на срок, не превышающий срока аренды участка, являющегося исходным,
для завершения строительства объекта незавершенного строительства до трех лет и др.

Уведомлять при уступке прав по договору аренды земли, находящейся в публичной собственности необходимо арендодателя (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Собственник и арендодатель не всегда совпадают в одном лице. Например, собственником участка может быть администрация муниципалитета, а арендодателем муниципальное унитарное предприятие (МУП) (постановление арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21 января 2015 г. № Ф04-14360/2014 по делу № А46-6723/2014).

Поэтому в случае уступки права аренды участка, находящегося в публичной собственности, третьим лицам уведомлять об этом нужно не собственника, а арендодателя (ранее закон закреплял обязанность уведомлять собственника).

Новые нормы Земельного кодекса РФ не распространяются на договоры аренды, которые были заключены до 1 марта 2015 года.

Нет, новые положения об аренде не распространяются на договоры, заключенные до 1 марта 2015 года. Это следует из статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Такие договоры будут действовать по правилам, которые существовали на момент их заключения. В частности, до 1 марта 2018 года земельный участок предоставляется в аренду в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, которые действовали в редакции до 1 марта 2015 года, без проведения торгов (ч. 1 ст. 34 Закона № 171-ФЗ):

на основании заявления арендатора,

если предоставление участка предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 1 марта 2015 года, но не ранее чем за три года до предоставления участка.

Кроме того, земельный участок, в отношении которого до 1 марта 2015 года было принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, в течение трех лет со дня принятия этого решения не может быть:

предметом аукциона по продаже участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

предоставлен без проведения торгов лицу, если оно не указано в этом решении.

Это также следует из части 1 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Земельные участки предоставляют в аренду в соответствии с редакцией Земельного кодекса РФ, которая действовала до 1 марта 2015 года, если до этой даты было опубликовано (ч. 2 ст. 34 Закона № 171-ФЗ):

извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды участка либо

сообщение о наличии участков, предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Аналогичные правила действуют, если уполномоченный орган уже утвердил схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории для его предоставления в целях, не связанных со строительством или с эксплуатацией зданий и сооружений. На это указано в части 3 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Вместе с тем, нужно отметить, что норма об отмене преимущественного права заключать договоры аренды распространяется в том числе на договоры, которые были заключены до 1 марта 2015 года.

В связи с тем, что изменился порядок предоставления в аренду публичных земель, поменялся и порядок определения арендной платы за такие земельные участки.

Согласование условий договора аренды публичного имущества и его государственная регистрация

В договоре аренды публичного недвижимого имущества, как и в договоре аренды любого другого имущества, стороны согласуют:

предмет договора,

цену арендную плату,

срок договора аренды,

иные условия (порядок передачи и возврата имущества, расторжения договора, права и обязанности сторон, условия о подсудности споров и др.).

Согласованный и подписанный сторонами договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ).

Обязательность регистрации зависит от такого условия, как срок договора аренды. Регистрация не требуется, если договор заключен на срок менее одного года или на неопределенный срок. Если же договор аренды заключен на срок один год или более, то регистрация нужна (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Заявление о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может подать любая из сторон договора арендатор или арендодатель. Для регистрации договора аренды нужно обратиться в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Порядок регистрации устанавливает Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (утв. приказом Минюста России от 6 августа 2004 г. № 135). Перечень документов, представляемых на государственную регистрацию договора аренды, указан в пункте 8 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минюста России от 1 июля 2002 г. № 184. Подробнее о порядке государственной регистрации договора аренды см. Что необходимо учесть арендатору, если договор аренды недвижимости требует регистрации.

Если стороны не согласуют существенные условия договора, то он признается незаключенным. Если не зарегистрировать договор аренды, который требует государственной регистрации, то он также не будет считаться заключенным.

Вместе с тем, до недавнего времени было неясно, по каким правилам можно оспаривать договоры аренды в тех или иных ситуациях: как незаключенные или недействительные.

Президиум ВАС РФ разъяснил эти вопросы в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными, утвержденном информационным письмом от 25 февраля 2014 г. № 165 (далее информационное письмо № 165).

Во-первых, Президиум указал, что если в договоре аренды отсутствует существенное условие, то он будет являться незаключенным, а не недействительным (п. 1 информационного письма № 165).

Стороны не согласовали существенные условия договора аренды публичного имущества и не получили согласия собственника субъекта РФ для передачи имущества в аренду. Договор аренды стороны не исполняли. С каким иском арендодатель может обратиться в суд с иском о признании договора недействительным или незаключенным

В таком случае в суде правильно заявить требование о не заключенности договора аренды.

Президиум ВАС РФ разъяснил: если стороны не согласуют существенные условия

договора аренды, то он не считается заключенным. К такому договору неприменимы правила об основаниях недействительности сделок. Из этого разъяснения можно сделать следующий практический вывод: если стороны не согласовали существенные условия договора, то оспорить его можно только как незаключенный, а не как недействительный. Причем ошибка в выборе требования не повлечет отказа в иске. Если истец, например, арендодатель потребует признать такой договор недействительным, то суд не откажет ему в требовании, а поправит его и поменяет способ правовой защиты, признав договор незаключенным.

Во-вторых, если договор, подлежащий регистрации, не был зарегистрирован, то даже при отсутствии государственной регистрации суд может признать его недействительным (п. 2 информационного письма № 165).

Для многих инвесторов в настоящее время наибольший интерес представляют торги, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Действующим законодательством РФ установлена обязательная возмездность приобретения физическими и юридическими лицами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (безвозмездное получение в собственность таких участков является исключением, которое отдельно устанавливается законодательством).

Одним из способов возмездного приобретения участка является его продажа (или продажа права на заключение договора аренды) на торгах (аукционах или конкурсах).

Проведению аукционов и конкурсов с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (далее по тексту – «земельные участки», «земли») посвящены статьи 30, 30.1, 30.2, 38, 38.1 и 38.2 Земельного Кодекса РФ. При этом часть положений, установленных данными статьями, вступили в силу только с 1 октября 2005 г.

Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Данные Правила также регулируют порядок проведения торгов по продаже земельных участков (в части, не противоречащей ЗК РФ).

Исключительно на торгах предоставляются:

- земельные участки в собственность для строительства (ст. 30 ЗК РФ);
- земельные участки сельскохозяйственного назначения (ст.10 Федерального Закона № 101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
- земельные участки для жилищного строительства без предварительного согласования мест размещения объектов;
- право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения
 - в целях жилищного строительства.

Без проведения торгов производится:

1. продажа или передача в аренду земельных участков собственникам расположенных на них объектов недвижимости (ст. 36 ЗК РФ);
2. продажа или передача участков в аренду гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК РФ);
3. продажа участков арендаторам участков по истечении 3-х лет с момента заключения договора (п. 8 ст. 22 ЗК РФ);
4. предоставление в аренду участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов, т.е. при наличии проекта (ст. 30 ЗК РФ);
5. предоставление участков в иных установленных законом случаях.

Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов

Земельный участок предоставляется в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта (в соответствии с процедурой, установленной в ст. 31 ЗК РФ). Суть данной процедуры состоит в том, что заинтересованное лицо обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении участка, а соответствующий орган в установленном законом порядке обеспечивает выбор участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства;
- проведение работ по формированию участка;
- государственный кадастровый учет участка;
- непосредственное принятие решения о предоставлении участка (в порядке ст. 32 ЗК РФ).

Предполагалось, что с 1 января 2010 г. при отсутствии правил землепользования и застройки земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с предварительным согласованием мест размещения объектов предоставляться для строительства не будут. Однако данное правило не будет действовать в отношении земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых они не устанавливаются, а также на земельные участки, которые предоставляются в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Земельный участок для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов предоставляется в следующем порядке:

- проведение работ по формированию участка (подготовка проекта границ, определение его разрешенного использования, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы);
- государственный кадастровый учет участка;
- непосредственное проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

При этом в данном случае в виде исключения допускается передача земельных участков в аренду без проведения торгов при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) организатором торгов была произведена предварительная и заблаговременная публикация сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков;
- б) имеется только одна заявка (заявление) на участие в торгах.

Земельный участок в данном случае будет передан в аренду только на основании заявления заинтересованного лица на участие в торгах;

- подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

Организатор вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за 15 дней до дня опубликования извещения о проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона также должно быть опубликовано.

Прием документов прекращается не ранее чем за 5 дней до назначенного дня проведения аукциона. Заявитель может быть не допущен к участию только по указанным в Земельном кодексе основаниям:

- не предоставление необходимых для участия документов или предоставление недостоверных сведений;

-неуплата задатка;
-подача заявки лицом, которое в соответствии с действующим законодательством не имеет право приобретать земельные участки.

Если в торгах участвовали менее двух участников или когда после троекратного объявления начальной цены ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене, то торги признаются несостоявшимися. В этом случае организатор может объявить о проведении повторного аукциона с изменением его условий.

Результаты торгов оформляются протоколом о результатах аукциона, подписанным организатором и победителем.

Государственная регистрация права собственности покупателя участка в рассмотренных случаях будет осуществляться на основании протокола о результатах аукциона и заключенного в соответствии с ним договора купли-продажи участка.

В случае приобретения права аренды на участок протокол о результатах аукциона будет являться основанием для заключения договора аренды этого участка, который, в свою очередь, подлежит государственной регистрации.

Контрольные вопросы и задания:

1. Эффективность управления земельными ресурсами не сельскохозяйственных территорий.
2. Формирование экономического механизма эффективного землепользования в условиях ограничения режима использования территорий.
3. Эффективность организации конкурсов по предоставлению земельных участков в аренду на основе кадастровой информации

18. Экологические факторы в оценке земель, прилегающих к территории аэропортов

План лекции:

1. Понятие экологических факторов в оценке земель, прилегающих к территории аэропортов.
2. Учет экологических факторов в оценке земель прилегающих к территории аэропортов.

1. Понятие экологических факторов в оценке земель, прилегающих к территории аэропортов

Экологические нормативы и стандарты имеют важное значение в оценке антропогенного воздействия на окружающую среду. Но, вместе с этим, не существует единой системы нормативных показателей, пригодных для всех регионов страны. Это объясняется тем, что последствия одних и тех же антропогенных нагрузок проявляются по-разному в различных экосистемах и сферах природопользования, т.к. это зависит от климата, специфических особенностей биоценоза, ландшафта, степени хозяйственной освоенности территории и ряда других условий.

В практике мониторинговых наблюдений используют две основные группы нормативных показателей: санитарно-гигиенические и экологические.

Санитарно-гигиенические показатели

Данные показатели устанавливаются исходя из требований экологической безопасности населения (Петров, 2004). Нормативы силы антропогенного воздействия на окружающую среду определяют допустимый уровень разовой нагрузки на экосистему со стороны природопользователя. Эта нагрузка не приведет к потере устойчивости экосистемы. Норматив воздействия обычно устанавливается каждому природопользователю по характерным для него видам загрязнителей с учетом

периодичности антропогенной нагрузки. Для экосистем может быть определен и разовый норматив для аварийных и катастрофических ситуаций, воздействие которых не приведет к нарушению ее устойчивости. Значения нормативов воздействия должны с одной стороны обеспечивать условия самовосстановления окружающей среды (норматив состояния), а с другой – не препятствовать развитию и регулировать этот процесс (норматив воздействия). Нормативы состояния предназначены для контроля за качеством окружающей среды. Нормативы воздействия – для контроля над уровнем нагрузки на экосистему со стороны природопользователей и определения нанесенного ими ущерба.

Экологические нормативы качества экосистемы указывают на допустимую границу изменения параметров ее состояния, за которой становятся реальными последствия нарушения структуры экосистемы. Эти критерии рассматриваются как мера антропогенного воздействия экосистемы и ландшафты, при которой основные функционально-структурные характеристики не выходят за пределы естественных изменений.

В экологическом нормировании выделяют два основных подхода к решению проблемы единой системы нормативных показателей: монографический и системный (комплексный).

Согласно монографическому подходу, нормативы состояния устанавливаются для каждого вида загрязнения на уровне «порога чувствительности» эталонного реципиента к его воздействию. В качестве основных норм состояния используют предельно допустимые концентрации (ПДК) и стандарты качества окружающей среды (Методические рекомендации по применению требований ..., 2004).

ПДК представляет собой количество загрязнителя в определенной сфере окружающей среды, которое при постоянном или временном воздействии на человека не влияет на его здоровье. Стандарты качества окружающей среды представляют собой аналоги ПДК для других наиболее чувствительных к неблагоприятному воздействию биологических видов.

На основе значений ПДК природопользователям устанавливаются нормативы выделения в ту или иную сферу окружающей среды загрязнителей (нормативы воздействия). Суммарное воздействие всех природопользователей на данной территории по каждому загрязнителю не должно приводить к превышению его ПДК в каждой из сфер.

Степень загрязнения окружающей среды принято оценивать по кратности превышения ПДК, предельно допустимых выбросов и сбросов (ПДВ, ПДС), временно согласованных выбросов и сбросов (ВСВ, ВСС), классу опасности (токсичности) веществ, допустимой повторяемости концентраций заданного уровня, количеству химических элементов и соединений (Хотунцев, 2002). В случае одновременного присутствия нескольких загрязняющих веществ используются суммарные показатели.

$$C_s = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{\text{ПДК}_i}$$

где C_i – фактическая концентрация i -го загрязнителя.

ПДК представляет собой некоторое пороговое значение концентрации загрязнителя, превышение которого вызывает негативные эффекты в организме человека. Гигиенические ПДК для человека устанавливаются для атмосферного воздуха, водных объектов, почвы и пищевых продуктов. Аналогичные характеристики устанавливаются для физических загрязнений окружающей среды – шума, вибрации, электромагнитного излучения. Значения ПДК определяются согласно следующим признакам:

допустимая концентрация не оказывает прямого или косвенного воздействия на организм человека;

эффект привыкания к загрязнению рассматривается как нежелательный;

результатирующее значение ПДК для человека устанавливается в несколько раз ниже

максимально недействующей концентрации для животного, чтобы обеспечить большую надежность.

Все существующие нормы ПДК представляют собой компромисс между допустимым и реально существующим уровнем загрязнения окружающей среды. ПДК часто критикуются за пренебрежения к эффектам аккумуляции, транслокации. Постоянные незначительные загрязнения в пределах ПДВ (ПДС) трудноразложимыми загрязнителями ведут к их накоплению в природной среде в концентрациях, опасных для биологических сообществ. Подвергаются критике и лабораторные методы оценки ПДК, не учитывающие специфических особенностей нахождения загрязнителей в естественных условиях. Экологические нормативы ПДК не могут быть едиными для всех типов экосистем и для разных климатогеографических условий. В ряде регионов страны природный фон концентраций ряда химических веществ весьма высок и превышает общепринятые ПДК в несколько раз, как это показано в работе Хуршудова А.Г и Шора Е.Л. (2000) на примере анализа результатов проб почв лицензионных участков нефтегазодобывающих предприятий Нижневартовского района ХМАО.

В настоящее время применяются показатели качества отдельных компонентов окружающей среды, в основу которых положены действующие нормативы ПДК, ПДВ, ПДС (Хван, 2003).

Основными общими недостатками всех этих показателей являются:

применение ПДК в качестве пороговой величины. Норматив ПДК не является экологической величиной;

преимущественное отслеживание ситуации всего лишь по одной составляющей - химической - и только по направлению состава;

отсутствие связи с количественной оценкой степени экологической безопасности;

плохая совместимость этих показателей с требованиями, выдвигаемыми информационными системами и системами принятия решений.

Экосистемный подход к определению экологических нормативов. Экосистемные показатели качества территории

Данный подход не получил широкого распространения в практике природоохранной деятельности. Это связано с отсутствием единого понимания самой экосистемы, ее структурного представления, целей функционирования и развития, унифицированных подходов к определению качества ее состояния и силы воздействия. Все это не позволяет устанавливать для природопользователей научно обоснованные нормативы экологических платежей, соответствующих его уровню. Экологические нормативы должны быть различными для отдельных экосистем (т.к. каждая из них индивидуальна), различаться в зависимости от климатических и географических условий региона, состояния и запаса устойчивости экосистемы.

Уровень экологического качества территории можно охарактеризовать степенью соответствия ее текущего состояния принятым стандартам (т.е. показателями состояния) и ее способностью выдержать антропогенную нагрузку, восстановить утраченное качество или перейти в новое качественное состояние, удовлетворяющее условиям стабильности природного сообщества (т.е. показателями устойчивости).

Основным объектом приложения природоохранного механизма является локальный уровень (Тхомиров и др., 2003). Именно в нем наиболее четко прослеживается взаимосвязь между силой воздействия и его последствиями для природных систем и человека, конкретизируется область применения природоохранных и рекультивационных мероприятий. Кроме того, в рамках одного региона нормы состояния разных территорий локального уровня, как правило, одинаковы, что объясняется сходством природно-климатических условий, видового состава биогеоценоза и другими факторами. В такой ситуации для охраны окружающей среды в регионе может быть использован типовой (по составу и уровню нормируемых характеристик, методам их оценки и учету) управленческий механизм. Этот механизм управления ЭБТ регламентирует воздействия,

обосновывает целесообразность внедрения природоохранных и восстановительных мероприятий, регулирует экономические взаимоотношения в природоохранной сфере с учетом сложившихся социально-экономических предпочтений населения данного региона, в котором выделяют следующие зоны:

пригодные для сельскохозяйственного использования (пахотные, кормовые, приусадебные земли и участки, многолетние насаждения, сенокосы и т.п.);

лесное хозяйство (почвозащитные, полезащитные, курортные, рекреационные, общего использования леса);

селитебные зоны (городские и поселковые застройки, городские лесонасаждения и т.п.);

дороги (автомагистрали, грунтовые и прилегающие к ним участки, шириной до 100 м);

водный ландшафт и прилегающие к нему земли (пойма, лес, заболоченные участки);

промышленные зоны;

беллигеративные земли (территории, отведенные под использование, связанное со значительным разрушением их состояния, т.е. испытательные полигоны, карьеры, отвалы и т.п.).

Каждая из зон характеризуется специфическим набором показателей, которые могут выражать уровень ее экологического состояния и устойчивости и служить исходной информационной основой для разработки аналогичных обобщенных показателей всей территории.

На основании множества отобранных показателей качества экологического состояния выделенных зон территории может быть определена обобщенная характеристика ее экологического состояния (Хван, 2003). Для этих целей следует использовать обобщенный индекс качества экологического состояния территории (индекс экологического качества), количественная характеристика которого может быть рассчитана с использованием следующего выражения:

$$I_k = \frac{\sum_i \sum_j \beta_j^i S_i^j \frac{P_{ij}}{P_{ijф}(\text{ПДК}_{ij})}}{S}$$

где S_i^j – площадь территории i -й зоны с j -м нарушением;

S – общая площадь территории;

β_j^i – весовой коэффициент, отражающий значимость качества i -й зоны при j -м загрязнении.

P_{ij} – текущий уровень j -й учитываемой характеристики нарушения экологической ситуации в i -й зоне;

$P_{ijф}$ – фоновый уровень нарушения по j -й характеристике в районе расположения территории;

ПДК_{ij} – ПДК j -го загрязнения в i -й зоне.

В расчетах индекса для химических соединений и элементов рекомендуется использовать максимум P_{ij} или ПДК_{ij} . Таким образом, для территории без нарушения выражение $P_{ij}/P_{ijф}$ или $P_{ij}/\text{ПДК}_{ij}$ равно 1.

2. Учет экологических факторов в оценке земель прилегающих к территории аэропортов

Анализ нормативных документов показывает, что в настоящее время при кадастровой оценке городских земель необходимость учета экологической составляющей продекларирована, однако единой полноценной утвержденной методики не существует. Очевидно, что адекватная оценка экологического состояния позволит получать более

корректные экономические показатели при создании кадастра городских земель.

Ниже приводится методика расчета экологической составляющей в системе городского кадастра.

Предлагается экологическую компоненту при кадастровой оценке земель прилегающих к территории аэропортов характеризовать двумя группами факторов: первая показывает состояние окружающей среды и степень подверженности техногенному загрязнению, вторая – рекреационные ресурсы территории (рис.). Факторы первой группы оценивают степень загрязнения окружающей среды по различным видам загрязнений, а факторы второй группы оценивают рекреационную ценность территории, которая количественно выражает способность территории обеспечивать населению психофизический комфорт для отдыха и оздоровления.

Исходя из этой схемы экологическая компонента при кадастровой оценке урбанизированных территорий должна включать два коэффициента: загрязненности и рекреационной ценности.

Результатом расчета экологической оценки могут быть как карта зонирования территории аэропорта по степени ценности отдельных участков в зависимости от состояния окружающей среды (загрязнения территории и рекреационной ценности), так и степень ценности отдельного индивидуального участка. Второе является наиболее точным, так как карта степени ценности охватывает большие зоны, а ценность отдельного участка рассчитывается индивидуально.

Коэффициент загрязненности территории суммируется из всех видов загрязнений, характерных для данного региона. Для каждого вида загрязнения рассчитывается комплексный показатель.

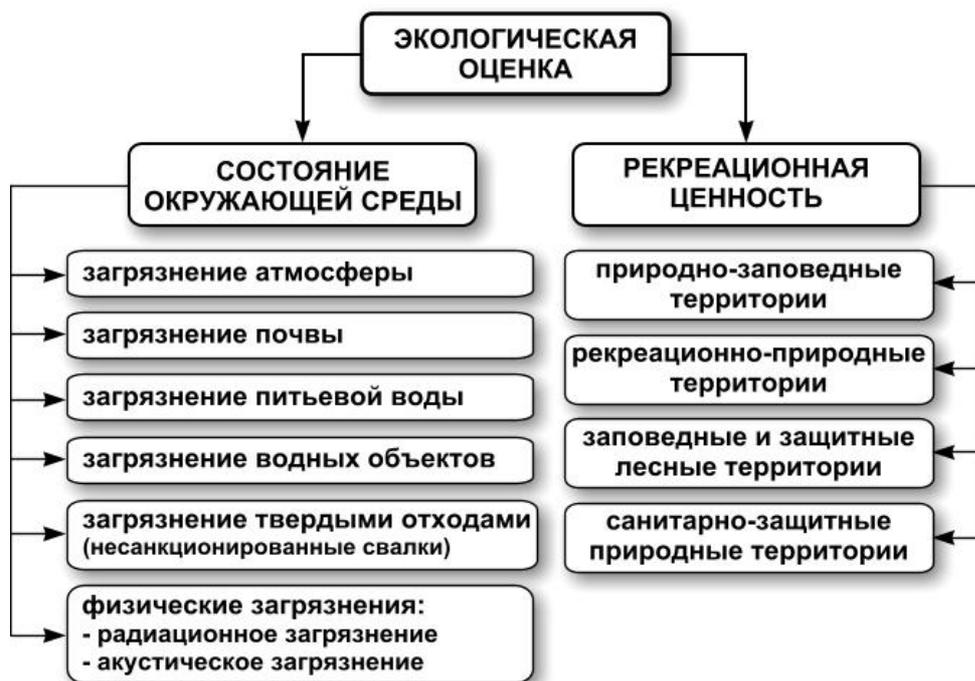


Рис. Основные критерии экологической оценки при городском Земельном кадастре

Для интегральной оценки уровня химической загрязненности атмосферы используется индекс загрязнения атмосферы (ИЗА), который позволяет учитывать влияние многих веществ на загрязнение и выражать уровень загрязнения одним числом.

Химическое загрязнение почв оценивается по суммарному показателю химического загрязнения Z_c , который характеризует степень химического загрязнения почв обследуемых территорий.

Для оценки загрязнения водных объектов можно использовать два интегральных показателя: индекс загрязненности воды₁₅₇(ИЗВ), который рассчитывается как сумма

приведенных к ПДК фактических значений шести основных показателей качества и токсичности воды. Загрязнение крупных водных объектов целесообразно оценивать по ИЗВ, а малых – по токсичности из-за дороговизны проведения химического анализа воды.

Загрязнение питьевой воды оценивается по гидрохимическому и бактериологическому составу и сравнивается с соответствующими нормами (СНИП 2.1.4.559-98).

Загрязнение территории аэропорта и прилегающих территорий твердыми отходами сводится к обнаружению несанкционированных свалок и оценке их по коэффициенту опасности. Предлагается рассчитывать коэффициент опасности свалки (Коп. свалки) по следующей формуле:

$$\text{Коп. свалки} = 5 \cdot V \cdot \text{Котх.} / \text{Сразл}$$

где 5 – коэффициент, который состоит из коэффициента горизонтальной миграции вредных веществ в поверхностном слое почвы = 0,05 (5 %) и вспомогательного коэффициента, равного 100 для удобства численного выражения коэффициента опасности свалки (Коп. свалки варьируется от 0 до 20);

V – объем свалки, м³;

Котх. – коэффициент, учитывающий опасность отходов по их виду;

Сразл. – площадь ливневого стока со свалки, м², которая может быть определена с применением географической информационной системы (ГИС) ArcView, с использованием дополнительных модулей Spatial Analyst и 3D Analyst.

Радиационное загрязнение оценивается по эффективной дозе излучения (мЗв/г.) и сравнивается с нормами (нормы радиационной безопасности (НРБ-99) СП 2.6.1.758-99).

Для оценки акустического загрязнения можно использовать эквивалентный уровень шума (дБА), измеряемый на территории аэропорта (ГОСТ 20444-85-94 Шум. Транспортные потоки. Методы измерения шумовой характеристики).

Для всех критериев должны быть данные о соответствии нормам. Некоторые расчетные данные могут быть получены из экологических организаций.

Оценка опасности основных видов загрязнений проводится по оценочной шкале комплексных показателей, в соответствии с утвержденным законодательством градациями (загрязнения атмосферы, почвы, водных объектов, радиационное загрязнение).

Контрольные вопросы и задания:

1. Понятие экологических факторов в оценке земель, прилегающих к территории аэропортов.
2. Учет экологических факторов в оценке земель прилегающих к территории аэропортов

Словарь основных терминов

Аренда земельного участка - Форма договорного, срочного и возмездного пользования земельным участком

Ведение землями - Управление земельным фондом Российской Федерации органами государственной власти, территориальными органами государственной власти и органами местного самоуправления муниципальных образований, независимо от форм собственности на земельные участки

Вид использования - Способы использования земельного участка для осуществления каждого конкретного вида деятельности.

Вспомогательные документы ГЗК - книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети

Государственный земельный кадастр (далее - ГЗК) - Систематизированный свод документированных сведений, полученных в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее - сведения государственного земельного кадастра).

Государственный кадастровый учет земельных участков (далее - ГКУ) - Описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель 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.

Государственный реестр земель кадастрового района (далее - ГРЗ КР) - составная часть ЕГРЗ, предназначенная для постановки на ГКУ земельных участков, находящихся на территории кадастрового района, а также отражения сведений о территориальных зонах

ГРЗ КР - Сложный документ, содержащий сведения обо всех существующих и прекративших существование земельных участках на территории одного кадастрового района и предназначенный для проведения ГКУ ЗУ

Государственный фонд данных - Формируется на основании землеустроительной документации, материалов и данных (в письменной, графической, электронной, фотографической и иной форме), полученных в результате проведения землеустройства.

Градостроительное зонирование - Зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент - Устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны вида разрешенного использования земельных участков, ...предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, ...а также ограничения использования земельных участков...

Граница земельного участка (как объекта имущества) - «Край» вещи, описанный через межу (для согласованных границ). А для несогласованных границ - это декларирование «края» вещи.

Граница объекта землеустройства - Условная линия на поверхности земли и проходящая через нее замкнутая поверхность, устанавливающая пространственный предел распространения ограничительного признака (ограничения), возникшего вследствие наличия обременяющего фактора (обременения).

Дежурная кадастровая карта (ДКК) – Карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ГЗК о местоположении

земельных участков и территориальных зон. Создается и ведется на каждый кадастровый квартал.

Дело по заявке - Дело, формируемое ОКУ по факту приема заявки на ГКУ, содержащие документы, представленные заявителем, и документы, создаваемые при проведении ГКУ. Дело по заявке после расформировывается после проведения ГКУ.

Договор на проведение землеустроительных работ - Договор между заказчиком и подрядчиком на разработку технической документации и (или) выполнение изыскательских работ.

Документы о межевании - «Выписка» из ЗУД или из иной землеустроительной документации, оформленная в виде Описания земельных участков, требования к оформлению которого установлены действующими нормативными документами.

Дополнение к Инвентаризационной описи - Документ, оформляемый после передачи в ОКУ Инвентаризационной описи в случае выявления существующих ранее учтенных земельных участков, не включенных в Инвентаризационную опись при ее составлении, содержащий сведения только об этих дополнительно выявленных земельных участках.

Единый государственный реестр земель (далее - ЕГРЗ) - документ, предназначенный для проведения ГКУ земельных участков, содержащий сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Журнал учета кадастровых номеров (ЖКН) - Сложный документ, содержащий сведения о кадастровых номерах существующих и прекративших существование земельных участках.

Заявитель - лицо, обратившееся с заявкой о постановке земельного участка на ГКУ и (или) с заявлением о предоставлении сведений из ГЗК

Заявка на ГКУ изменений в сведениях о существующем ЗУ - Документ, оформляемый в установленном порядке в письменном виде, представляемый заинтересованным лицом в ОКУ для проведения ГКУ изменений отдельных характеристик земельных участков.

Заявка на ГКУ новых ЗУ - Документ, оформляемый в установленном порядке в письменном виде, представляемый заинтересованным лицом в ОКУ для проведения ГКУ земельных участков.

Заявление о предоставлении сведений ГЗК - Документ установленного содержания, оформленный в письменном виде заинтересованным лицом, представляемый в ОКУ для получения сведений ГЗК о земельных участках.

Земельная доля - Доля в праве общей собственности на землю сельскохозяйственного назначения

Земельные отношения - Общественные отношения между органами государственной власти, территориальными органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками

Земельный пай - Стоимостное выражение земельной доли

Земельный участок (определение содержательное) - Часть пространства, соотношенная законодателем с поверхностью земли, обособленная от иного пространства по признаку наличия признаваемого права собственности.

Земельный участок (простой/составной) - Имеющая описание в государственном земельном кадастре территория, состоящая из одного (простой земельный участок) или нескольких (составной земельный участок) земельных контуров (смежных и несмежных), характеризующаяся определенным назначением (категорией) и целью использования в границах вещного права (собственности). Составные земельные участки возможно, если несколько контуров рассматривались как один объект имущества. Собственник вправе формировать из принадлежащих ему простых участков составной только в пределах одного населенного пункта и на землях только одной категории с установлением одного

режима использования.

Земельный участок в государственной собственности и не закрепленный за конкретными лицами - Ранее учтенный земельный участок, сформированный в установленном порядке ОКУ после внесения сведений из Инвентаризационной описи обо всех ранее учтенных земельных участках в данном кадастровом квартале, представляющий собой земли в границах кадастрового квартала, не предоставленные конкретным лицам, образуемый границами кадастровых кварталов с исключением из них территории земельных участков, закрепленных за конкретными лицами.

Земельный участок как объект земельных отношений - (ст. 6 ЗК РФ) Часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок как объект имущества - (ст. 261 ГК РФ):

- Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.
- Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.
- Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и не нарушает прав третьих лиц.

Земельный участок как объект кадастрового учета - (ст. 1 ФЗ «О ГЗК») Часть поверхности земли (в т.ч. поверхностный почечный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными Федеральными законами.

Земельный участок неосвоенный - Земельный участок, на котором строительство не начато или стоимость произведенных работ меньше 20 процентов от сметной стоимости строительства.

Земельный участок, отведенный под строительство, считается полностью освоенным - Когда возведенный объект соответствует утвержденной проектно-сметной документации и принят в эксплуатацию

Землепользование (I) - Территория, сформированная по однородному типу использования (извлечения потребительских свойств).

Землепользование (II) - Процесс извлечения из земли как пространственного операционного базиса, и из плодородного поверхностного слоя (почвы) как средства производства, их потребительских свойств.

Землепользование (III) - Принятое наименование земельного участка в документах ГЗК (стр. 6 формы Ф.1.1).

Землепользователь - Правообладатель землепользования (I), т.е. лицо, в отношении которого возникли какие-либо гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением землепользования (II).

Землеустроитель - Организация или индивидуальный предприниматель, обладающий полномочиями и ведущий деятельность в области землеустройства.

Землеустроительная документация - Документация, полученная в результате проведения землеустройства и оформленная в установленном законодательством порядке.

Землеустроительная документация - Документы, полученные в результате проведения землеустройства

Землеустроительное дело (ЗУД) - Сформированное, в установленном законодательством порядке, дело в результате проведения землеустроительных работ. Включает в себя землеустроительную документацию.

Землеустроительное проектирование - Комплекс мероприятий по обоснованию и составлению описания местоположения границ и режима использования объектов землеустройства.

Землеустройство - Система мероприятий, направленная на определение границ земельных участков и их частей (объектов землеустройства) одновременно с установлением режима их использования с целью организации рационального и эффективного землепользования (I).

Землеустройство - Мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Земли водного фонда - Земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли для обеспечения космической деятельности - Земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земли историко-культурного назначения - Земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений.

Земли лесного фонда - Лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов - Земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Земли обороны и безопасности - Земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, пограничных войск, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории РФ, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Земли особо охраняемых природных территорий - Земли государственных

природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Земли особо охраняемых территорий и объектов - Земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земли особо ценные - Земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

Земли природоохранного назначения - Земли водоохраных зон рек и водоемов; запретных и нерестоохранных полос; лесов, выполняющих защитные функции; противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений; иные земли, выполняющие природоохранные функции.

Земли рекреационного назначения - Земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики - Земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земли транспорта - Земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земли фонда перераспределения - Участки земной поверхности, оставшиеся свободными после бесплатной передачи в совместную собственность приватизированным сельскохозяйственным предприятиям, земли запаса и земли специального фонда, образованного за счет добровольного отказа и принудительного изъятия земельных участков.

Земли энергетики - Земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Извещение о приостановлении ГКУ - Документ, оформляемый в установленном порядке в случае предоставления на ГКУ документов, содержащих противоречивые сведения, или документов, сведений в которых недостаточно для проведения ГКУ.

Имущественный комплекс - Совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь.

Инвентаризационная опись - Выписка из государственного земельного кадастра обо всех ранее учтенных земельных участках, расположенных в пределах одного конкретного кадастрового квартала, представляет собой сложный документ, состоящий из перечня ранее учтенных земельных участков, инвентаризационного плана (схемы, чертежа) земельных участков в квартале и каталога координат точек границ земельных участков в квартале.

Кадастровая основа - Сведения ГЗК, содержащиеся в КПЗУ для проведения землеустроительных работ, об исходных земельных участках и их частях - объектах землеустройства.

Кадастровое деление - Специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров земельным участкам при проведении ГКУ и локализации земельных участков с точностью до кадастрового квартала.

Кадастровое дело - Совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращение существования земельного участка как объекта ГКУ, и являющихся основанием для внесения сведений о ЗУ в ЕГРЗ.

Кадастровые процедуры - Процедуры, с помощью которых осуществляется ведение ГЗК: - внесение сведений о РУ ЗУ из ИО; - выполнение учетных кадастровых записей о возникновении новых земельных участков; - выполнение учетных кадастровых записей об изменении отдельных характеристик; - выполнение учетных кадастровых записей о прекращении существования ЗУ; - отражение сведений о зарегистрированных правах. Выполняются с помощью технологических процедур.

Кадастровый квартал - Наименьшая единица кадастрового деления территории КР, на которую открывается самостоятельный раздел ГРЗ КР и ведется ДКК.

Кадастровый номер - Уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Кадастровый номер земельного участка - Порядковый номер подраздела ГРЗ КР, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе ГРЗ КР.

Кадастровый округ - Единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами СРФ.

Кадастровый округ «Общероссийский» - Кадастровый округ, границы которого совпадают с границами РФ, предназначенный для ГКУ земельных участков, представляющих собой единое землепользование, и расположенных одновременно более чем в одном кадастровом округе.

Кадастровый план земельного участка - Выписка, содержащая сведения ГЗК о конкретном земельном участке, оформленная в установленном законодательством порядке.

Кадастровый план земельного участка - карта (план) земельного участка, воспроизводящая в графической и текстовой формах сведения о земельном участке при проведении ГКУ земельного участка и подлежащая удостоверению в установленном порядке (пункт 2 статьи 16, пункт 8 статьи 19 Федерального закона Российской Федерации от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»)

Кадастровый план территории - Выписка, содержащая сведения ГЗК о нескольких земельных участках на территории одного кадастрового квартала, оформленная в установленном законодательством порядке.

Кадастровый район - Единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами АТЕ на территории СРФ.

Карта (план) границ объекта землеустройства - Составляется всегда - если это

предусмотрено в техническом задании или если в техническом задании не предусмотрено составление карты (плана) объекта землеустройства. Составляется в виде карты (плана) границ земельного участка и содержит кадастровый номер, границы, размеры, описание, выходы координатной сетки, направление «Юг-Север», численный масштаб и не содержит сведений о границах частей земельных участков.

Карта (план) объекта землеустройства - Составляется, если предусмотрено техническим заданием и содержит дополнительно к сведениям карты (плана) границ объекта землеустройства сведения о границах частей объектов землеустройства, ограниченных в использовании, обремененных сервитутами и занятыми объектами недвижимого имущества.

Категория земель - Обобщенный перечень целевых назначений, сгруппированных по признаку, установленному законодательством: сельскохозяйственное назначение; застройка и развитие поселений; эксплуатация объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи ..; отнесение территорий к особо охраняемым; отнесение к лесному фонду; отнесение к водному фонду; отнесение к землям запаса (ст. 77-103 ЗК РФ).

Книга учета выданных сведений - Вспомогательный документ ГЗК, предназначенный для отражения фактов приема заявлений о предоставлении сведений ГЗК, создания документов (КПЗУ, Извещения о приостановлении, Решения об отказе) и фактов выдачи зарегистрированных документов.

Книга учета заявок - Вспомогательный документ ГЗК, предназначенный для отражения фактов приема заявок и фактов выдачи расписок о принятых с заявкой документах, а также документах, дополнительно представленных в случае приостановления ГКУ, фактов выдачи Извещений о приостановлении ГКУ и Решений об отказе в ГКУ.

Книга учета сведений о ГРП - Вспомогательный документ ГЗК, предназначенный для отражения фактов поступления в ОКУ сведений из ОРП о зарегистрированных правах и их ограничениях, подлежащих отражению в документах ГЗК.

Контроль за проведением работ по землеустройству - Осуществляется в целях обеспечения соблюдения юридическими лицами и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства РФ, а также утвержденных в установленном порядке технических условий и требований проведения землеустройства.

Контур (земельный) (площадной объект) - Часть земной поверхности, любые две точки, в пределах которой можно соединить линией, не пересекающей границы этого контура. Контур (площадной объект) может иметь внешнюю и внутреннюю границы.

Линейные объекты - Сооружения, физически занимающие часть земной поверхности, отражение которых в масштабе изготавливаемого плана позволяет отразить только их продольные размеры.

Межа - Обозначенная каким-либо образом на местности линия раздела ограничительных признаков. Различают природные (живые урочища) и искусственно созданные межи.

Межевание - Процесс обозначения (закрепления, оформления и описания) на местности межей.

Межевание земельного участка - Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности

Межевание земельного участка - Мероприятия по определению местоположения земельного участка, установлению границ земельного участка с закреплением таких границ межевыми знаками и определению координат

Межевой знак - Природный или искусственный объект на местности, расположенный непосредственно на меже, в ее характерных точках, либо позволяющий определить положение межи методом простых общедоступных промеров с заранее

оговоренной точностью (заранее оговоренная точность определения межи является ее обязательным атрибутом).

Местоположение границ объекта землеустройства - Описание способа определения положения точек границ объекта землеустройства (математическое, графическое, словесное).

Местоположение объекта землеустройства - Описание расположения объекта землеустройства относительно ориентиров.

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации - Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы

Оборот земельных участков - Переход земельных участков от одного лица к другому, который производится путем заключения договоров и иных сделок в соответствии с законодательством Российской Федерации

Обременение - Наличие объекта (факта, события), неизбежно влекущего за собой возникновение ограничений (обременяющий фактор).

Объект недвижимости (содержательное определение) - Всё, что законодатель признал таковым (ст. 130 ГК РФ).

Объекты землеустройства - Части земной поверхности, обособленные по какому-либо ограничительному признаку (ограничению). Для земельных участков таким признаком является правовой режим объекта имущества.

Объекты недвижимости, обременяющие земельные участки - Искусственные (здания, строения, сооружения) и природные (участки леса, недр, водные объекты, охраняемые ландшафты).

Ограничение - Установленный предел использования (осуществления прав), вызванный наличием на объекте каких-либо обременений.

Орган кадастрового учета - Федеральный орган исполнительной власти, на который Правительством РФ возложены полномочия по ведению государственного земельного кадастра.

Орган межевания и формирования - Организация, предприятие или частный предприниматель, оказывающие услуги по проведению работ по землеустройству.

Ориентир - Естественный или искусственный объект местности.

Основные документы ГЗК - ЕГРЗ, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (далее - ДКК).

ПК ЕГРЗ - Программный комплекс, предназначенный для автоматизации подготовки документов ГРЗ КР и организации обмена сведениями на ЭЦ носителях между ОКУ и ОМИФ.

ПК ЗО - Программный комплекс для землеустроительных организаций, предназначенный для автоматизации подготовки документов о межевании и организации обмена сведениями на ЭЦ носителях между ОМИФ и ОКУ.

План границ - Графический документ, отражающий ортогональную проекцию границ на местности в заданном масштабе. Все размеры, приведенные на плане границ, носят справочный характер.

Площадные объекты - Сооружения, физически занимающие часть земной поверхности, отражение которых в масштабе изготавливаемого плана позволяет отразить их продольные и поперечные размеры.

Подземные (надземные) объекты - Сооружения, размещенные в пространстве таким образом, что расположенная на (под) ними земная поверхность может использоваться для иных целей (не связанных с эксплуатацией данного сооружения).

Подраздел ГРЗ КР - Сложный документ, состоящий из документов форм Ф.1.1-

Ф.1.4, Ф.1.6-Ф.1.9, Ф.1.1/С и Ф.1.Д, предназначенных для записи сведений об одном конкретном земельном участке.

Порядок ведения ГРЗ КР - Нормативный документ, регламентирующий состав, содержание, форму документов ГРЗ КР, правила их заполнения, а также процедуры (кадастровые и технологические), с помощью которых осуществляется ведение ГРЗ КР.

Правила землепользования и застройки - Документ градостроительного зонирования..., в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты...

Право владения земельным участком - Возможность фактического обладания земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком - Право владения, пользования и распоряжения им в части передачи его в аренду, безвозмездное срочное пользование и по наследству.

Право пользования земельным участком - Закрепленная законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путем извлечения ее полезных свойств или получения от нее доходов.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - Право осуществлять без указания сроков владение и пользование этим участком в пределах, установленных законодательством, а также осуществлять распоряжение этим земельным участком в части передачи его в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

Право распоряжения земельным участком - Это право решать в соответствии с действующим законодательством кем и каким образом может быть использован этот участок.

Право собственности на земельный участок - Право владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Право срочного пользования земельным участком - Право осуществлять в течение определенного срока владение и пользование им в пределах, установленных законодательством.

Правовой режим земель - Ограничение прав собственников или пользователей земельных участков на использование, владение и распоряжение земельными участками, возникающее вследствие отнесения земельного участка к категории земель и установления целевого назначения (разрешенного использования в соответствии с зонированием территории или цели предоставления - в случае отсутствия зонирования территории).

Правоудостоверяющий документ - Документ, подтверждающий факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выдаваемый уполномоченным государственным органом по государственной регистрации прав.

Правоустанавливающий документ - Документ, на основании которого могут быть зарегистрированы права на недвижимое имущество, содержащий волеизъявление собственника о распоряжении недвижимым имуществом.

Проект границ - Техническая документация, содержащая описание местоположения границ объектов землеустройства.

Проект землеустройства - Техническая документация, содержащая обоснование и описание местоположения границ и режима использования объектов землеустройства.

Производные документы ГЗК - Документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Разрешенное использование - Целевое назначение земельного участка,

установленное в соответствии с территориальным зонированием.

Ранее учтенный земельный участок - Земельный участок, сформированный и учтенный в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу ФЗ «О ГЗК».

Расписка о получении документов - Документ установленной формы, подтверждающий факт получения ОКУ документов на ГКУ.

Регистрационный округ - Территория, на которой действует территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации. Регистрационные округа создаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции.

Режим использования (земли) - Совокупность правовых и технических норм, устанавливающая порядок и правила извлечения из земли потребительских свойств.

Решение об отказе в ГКУ - Документ, оформляемый в установленном порядке в случае предоставления на ГКУ документов ненадлежащим лицом, документов, по форме и содержанию не соответствующих требованиям законодательства РФ, в случае предоставления документов на ГКУ земельных участков, площадь которых меньше минимальной, или при межевании которых были нарушены права смежных землепользователей.

Решение об отказе в приеме документов - Документ, оформляемый в свободной форме на бланке письма ОКУ в случае, если на ГКУ представлен неполный комплект документов или сами документы оформлены ненадлежащим образом. Такое решение оформляется также в случае, если заявление о предоставлении сведений ГЗК оформлено ненадлежащим образом или в нем отсутствуют реквизиты заинтересованного лица или данные, позволяющие идентифицировать земельный участок, сведения о котором запрашиваются.

Самовольная постройка - Создание жилого дома, другого строения, сооружения на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создание их без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Сервитут - Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сроки освоения земельного участка, отведенного под застройку - Время, необходимое на подготовительный период для строительства, и время строительства до ввода в эксплуатацию в соответствии с утвержденным проектом организации строительства.

Схема взаимного расположения земельных участков (СВР ЗУ) (в кадастровом квартале) - Текущее состояние дежурной кадастровой карты - наличие и расположение земельных участков относительно друг друга и границ кадастрового квартала. СВР ЗУ используется в качестве справочных сведений для идентификации земельных участков.

Тематическое содержание - Сведения, полученные в результате проведения землеустройства о новых границах и точках границ земельных участков и их частей.

Территориальные зоны - Часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством РФ и законодательством СРФ.

Территория - Часть земной поверхности, со всем, что расположено над и под ней, выделенная по каким-либо ограничительным признакам.

Технологические процедуры - Действия ОКУ при выполнении: - открытия подраздела ГРЗ КР; - изменения сведений в подразделе ГРЗ КР; - закрытия подраздела ГРЗ КР.

Топо основа - Картографическое произведение - тематическая или топографическая карта, отражающая сведения о наличии и расположении природных и искусственных объектов местности, используемых в качестве ориентиров.

Точечные объекты - Сооружения, физически занимающие часть земной поверхности, отражение которых в масштабе изготавливаемого плана не позволяет отразить их размеры.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по субъекту Российской Федерации (далее - Управление) - Территориальный орган Роснедвижимости, осуществляющий контрольные, регулирующие и другие управленческие функции в части организации ведения государственного земельного кадастра в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Условные единицы кадастрового деления (блоки, массивы и т.п.) - Единицы кадастрового деления, образуемые объединением нескольких смежных кадастровых кварталов с целью ускорения идентификации земельных участков.

Условный кадастровый квартал - Кадастровый квартал, границы которого совпадают с границами КР, в том числе и УКР, предназначенный для ГКУ земельных участков, представляющих собой единое землепользование, и расположенных одновременно более чем в одном кадастровом квартале.

Условный кадастровый район - Кадастровый район, границы которого совпадают с границами КО, в том числе и Общероссийского, предназначенный для ГКУ земельных участков, представляющих собой единое землепользование, и расположенных одновременно более чем в одном кадастровом районе.

Факты и события, обременяющие земельные участки - Договора и иные сделки, а также иные случаи (ипотека, сервитут, арест).

Федеральное государственное учреждение «Кадастровая палата» по субъекту Российской Федерации (далее - Палата) - Подведомственная Роснедвижимости организация, осуществляющая исполнительские функции по ведению государственного земельного кадастра в соответствующем субъекте Российской Федерации

Фонд данных - Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, который формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Целевое использование земли - Порядок, условия, формы эксплуатации (использования) земли для конкретных целей в соответствии с установленной категорией земли.

Целевое назначение - Предназначение земельного участка для осуществления определенных видов деятельности (ИЖС - виды деятельности: строительство, эксплуатация строения, размещение подсобных и хозяйственных построек, размещение многолетних насаждений, огородничество и др.).

Цель предоставления - Целевое назначение земельного участка, установленное нормативно-распорядительным актом органа местного самоуправления или органа государственной власти о предоставлении данного земельного участка при отсутствии документов о территориальном зонировании.

Часть земельного участка - Территория, описанная одним контуром в пределах земельного участка, выделенная по каким-либо ограничительным признакам (ограничениям).

Чертеж границ - Графический документ, выполненный в определенном масштабе,

содержащий описание местоположения границ в линейных и угловых измерениях. Сведения о масштабе на чертеже границ носят справочный характер.

Экспертиза землеустроительной документации - Осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс РФ. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
3. Земельный кодекс РФ. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://zkodeksrf.ru/>
4. Градостроительный кодекс РФ. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.garant.ru/doc/main/?yclid=18056695982459983514>
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/
6. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
7. Федеральный закон «О землеустройстве» 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/
8. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/
9. Федеральный закон от 20 февраля 1995 г. № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и информационной деятельности»
10. ГОСТ 26640-85. Земли. Термины и определения. – Режим доступа: <http://ioit.ru/cgi-bin/catalog/catalog.cgi?i=12687&l=>.
11. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 31.12.2014) . – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173550/.
12. Павлов, П.Н. Правовое регулирование зонирования территорий в Российской Федерации / П. Н. Павлов// Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование» – 2004 г. — № 1 (18). – Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_13_8.htm.
13. Чубуков, Г. В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Г. В. Чубуков, М. Ю. Тихомиров – М. – Изд. Тихомирова М.Ю., 2008. – Режим доступа: http://www.k2x2.info/yurisprudencija/kommentarii_k_zemelnomu_kodeksu_rossiiskoi_federacii/p1.php.
14. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков / Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=1#p28.
15. Публичная кадастровая карта. – Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.
16. Обзор нового классификатора видов разрешенного использования земельных участков (проблемные вопросы применения) – Режим доступа: http://kadastrdon.ru/stati/article_post/obzor-novogo-klassifikatora-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnyh-uchastkov.
17. Об утверждении основ земельного законодательства союза ССР и союзных республик / Закон СССР от 13.12.1968 № 3401 3401-VII — Режим доступа: <http://www.pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr5219.htm>.
18. Земельный фонд Российской Федерации на 1 января 2013 г. / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – Москва. – 2013 г. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyu-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel>

rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/

19. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2601/

20. Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. - М.: КолосС, 2003. – 383 с.

21. Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб.- М.: ГУЗ, 2000. – 104 с.

22. Германъ И.Е. Исторія русскаго межеванія. 3-е издание. Москва, Типолиотографія В. Рихтеръ, 1914.

23. Земельное право: Учебник для вузов./под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М., 2007.-с.145.

24. Земельное право: Учебник. ч.І. изд-е 3-е, перераб. и доп./под ред. П.А. Иванова, К.Л. Кожухова.- М., 2005.-с.103

25. Комов Н.В. и др. Земельные отношения и землеустройство в России. Москва, 1995г., с.512.

26. Носов Г.Н. Земельное право: Учебник.-М., 2006. - с.117.

27. Суханов Е.А. Осторожно: земельно-правовые конструкции! //Законодательство.- 2007.-№9.- с.63

Учебное пособие составлено в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего образования по дисциплине «Кадастровый учёт недвижимости в сервисе» для подготовки бакалавров.

Учебное пособие составили:

Доктор экономических наук, доцент Кошелева Т. Н.

Кандидат экономических наук, доцент Грозовская Е. В.

Учебное пособие обсуждено и одобрено на заседании кафедры № 2 «Социально-экономических дисциплин и сервиса» протокол № 6 от «25» декабря 2017 г.

Заведующий кафедрой

Кошелева Т. Н. _____
(подпись)