



**ВВЕДЕНИЕ
В СПЕЦИАЛЬНОСТЬ**

***ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
И
КАДАСТРЫ***



Москва
Издательство МИИГАиК
2016

УДК 332.2/.7(075.8); 347.2
ББК 65.32–5я73
С349

Рецензенты:

Российский экономический университет им. Г.В.Плеханова
(доктор эконом. наук, профессор **С.И.Носов**);

доктор геогр. наук, профессор **Т.В.Илюшина** (МИИГАиК)

Сизов А.П.

С349 Введение в специальность. Землеустройство и кадастры: учебное пособие. — М.: Изд-во МИИГАиК, 2016. — 82 с.

ISBN 978-5-91188-046-0

Рассматриваются правовые, научно-технические и технологические основы решения вопросов, связанных с земельными отношениями и развитием территорий. Дается представление о земле и недвижимости, учёте земель, землеустройстве, кадастре недвижимости. Рассказывается о системе подготовки кадров в области земельных отношений на факультете экономики и управления территориями Московского государственного университета геодезии и картографии.

Для абитуриентов, собирающихся поступать в МИИГАиК, и студентов-первокурсников факультета экономики и управления территориями МИИГАиК, обучающихся по направлению 120 700 «Землеустройство и кадастры», а также для всех, интересующихся современными земельными отношениями.

УДК 332.2/.7(075.8); 347.2
ББК 65.32–5я73

© Сизов А.П., 2016 (текст)
© Голубев В.В., 2016 (предисловие)
© Шанихин А.Н., 2016 (фотосъёмка)

ISBN 978-5-91188-046-0

ПРЕДИСЛОВИЕ

Инновационные решения в сфере имущественно-земельных отношений являются ключевыми для развития как отдельных территорий, так и государства в целом. Отечественная имущественно-земельная парадигма до недавнего времени заключалась в параллельном существовании систем земельного кадастра и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Реновации последнего десятилетия привели к их объединению в форме государственного кадастра недвижимости. Предмет кадастра стал шире, а его технологии в определённой степени усложнились в связи с расширением перечня объектов кадастрового учёта.

Вполне ожидаемо возникла необходимость в кадрах нового типа, объединяющих в себе знания и умения как традиционных землеустроителей, так и специалистов-проектировщиков в области строительства и градостроительства. В учебных планах вузов появилось направление «землеустройство и кадастры». Подготовка по этому направлению ведётся, в соответствии с международными стандартами, на двух уровнях, и выпускники вузов получают после 4 лет обучения квалификацию «бакалавр», а после ещё двух лет – «магистр».

Новое направление развивается в нашем университете на факультете экономики и управления территориями. Для его открытия потребовалось ввести ряд новых дисциплин, подготовленных на кафедре кадастра и основ земельного права, а также серьёзно обновить и откорректировать содержание дисциплин, ранее уже преподававшихся. В процессе обучения используются современные образовательные технологии, в том числе демонстрационные ролики, информационные ресурсы в области землеустройства и кадастра недвижимости сети «Интернет» (сайты Росреестра, ФГУП «Госземкадастрсъёмка» – ВИСХАГИ, некоммерческого партнёрства «Кадастровые инженеры», некоммерческой организации «Российская ассоциация частных землемеров» и др.).

В брошюре излагается опыт формирования специалистов по землеустройству и кадастрам, умеющих мыслить и соответствующим образом действовать в условиях быстро меняющегося законодательства и развития технических средств. Кадастровый учёт и ведение кадастра недвижимости рассматриваются как технологические стадии работ, предшествующих регистрации прав на недвижимое имущество.

Обратим также внимание на организацию кадастровых работ и её связь с вузовским учебным процессом.

Традиции МИИГАиКа по изучению землеустройства и кадастра недвижимости, безусловно, заслуживают внимания при аттестации кадаст-

ровых инженеров (не следует путать их с инженерами – выпускниками вузов по специальностям «земельный кадастр» и «городской кадастр»). Процедура такой аттестации предусматривает выдачу квалификационных документов специальной квалификационной комиссией при органе исполнительной власти субъекта РФ после успешной сдачи экзамена. Необходимость же дополнительной аттестации кадастровых инженеров в общем случае не бесспорна.

Наш многолетний опыт производственной и научно-педагогической работы свидетельствует, что выпускники головных вузов в области землеустройства и кадастров (МИИГАиК, ГУЗ, СГГА/СГУГиТ и др.) по специальностям «городской кадастр» и «земельный кадастр» и направлению «землеустройство и кадастры» по содержанию успешно освоенного материала и теоретически, и практически уже готовы к деятельности в качестве кадастрового инженера. Диплом таких вузов, по крайней мере, магистерский, по сути, должен быть приравнен к квалификационному аттестату кадастрового инженера. Может быть, после сдачи, параллельно с государственным экзаменом, целесообразно предусмотреть возможность дополнительного квалификационного экзамена, но в рамках вузовского образования.

Декан факультета экономики и
управления территориями МИИГАиК,
профессор, кандидат технических наук,
Заслуженный работник высшей школы РФ,
лауреат Премии имени Ф.Н.Красовского

В.В.Голубев

ВВЕДЕНИЕ

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

Под термином «**кадастр**»¹ обычно понимается систематизированный свод, перечень, реестр основных сведений об экономически значимых ресурсах страны, государства, имеющий официальный статус. Кадастры содержат данные о местоположении учитываемых ресурсов и объектов, их величине, качественных характеристиках и стоимостной оценке. Кадастр – основной источник информации для управления недвижимостью и регулирования её использования.

Наиболее известны *земельный кадастр*, а также *водный и лесной кадастры*, *кадастры месторождений и проявлений полезных ископаемых* и некоторые более частные отраслевые кадастры.

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

Основой для создания, ведения и развития кадастра недвижимости послужил *земельный кадастр* (систематизированный свод, перечень документированных сведений о земле, земельных угодьях и земельных участках), так как именно земля, земельные участки являются базисным, объектоформирующим элементом недвижимого имущества. Земельный кадастр включал сведения о состоянии и использовании земель и земельных участков, о наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, а также о субъектах прав на земельные участки.

Основная задача брошюры – ознакомление читателей с базовыми процедурами, реализация которых упорядочивает земельные отношения, гарантирует права собственников и землепользователей на принадлежащее им имущество, а государству обеспечивает регулярные денежные поступления за счёт платы за землю и недвижимость. В результате абитури-

¹ Кадастр (от франц. *cadastre* — лист, список, реестр) – систематизированный перечень ресурсов, подготавливаемый обычно на основе документированных сведений.


енты смогут оценить соответствие своих ожиданий от обучения по выбранному направлению современному положению дел в интересующей их сфере. Первокурсники же смогут лучше подготовиться к занятиям по специальным дисциплинам.

ГЛАВА 1. ЗЕМЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Основные понятия землепользования и земельных отношений

Понятие «**земля**» широко применяется в различных сферах жизни – от бытовых отношений до международного права. Это понятие в русском языке – одно из наиболее содержательных. Под землёй, в порядке расширения объёма понятия, подразумеваются: почва; территория под юрисдикцией определенного субъекта права; суша как противоположность водным поверхностям; планета в целом. Яркое и всеохватывающее определение термину «земля» принадлежит Д.И.Менделееву: «вся совокупность природных условий, среди которых может развиваться самая жизнь людей и вся их промышленность».

Официальное определение этому понятию дано в государственном стандарте ГОСТ 26640-85:

 **Земля** – важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся **пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами**, являющаяся местом расселения, главным **средством производства** в сельском и лесном хозяйстве, а также **пространственным базисом** для размещения объектов материальной культуры, включая предприятия и организации всех отраслей народного хозяйства.

Земля как компонент окружающей природной среды расположена в верхней части земной коры. Её главная характеристика - *пространство*, территория, на которой человечество существует, развивается, и которую оно осваивает в своих целях. Именно пространство, по мнению философов и геополитиков, управляет человеческой историей. Борьба за земли, освоение новых и преобразование освоенных земель - важные движущие силы развития человечества. Об этом свидетельствует история стран и государств, великих географических открытий, русского землепроходчества, а также история градостроительства. Земли, земельный фонд стран и государств - важнейшее достояние народов и наций, материально-пространственный базис государственного строительства.

Понятие «земля» многопланово, что нашло отражение в современном земельном законодательстве. Земельный кодекс РФ (2001) рассматривает землю как основу жизни и деятельности человека в **триедином представлении**:

- как **природный объект**, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы;

- как **природный ресурс**, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации;
- как **недвижимое имущество**, объект права собственности и иных прав на землю.

В мировой терминологии понятию «земля» соответствует по совокупности природно-экологических функций английская вокабула² «the Earth», французская «la terre» и немецкая «die Erde», а по совокупности социально-экономических функций - английская вокабула «the Land», французская «le terrain» и немецкая «das Land».

Земля как объект общественных отношений имеет принципиальные отличия от иных имущественных объектов, обладая уникальными свойствами *нерукотворности* и *неуничтожимости* в пространстве и времени. В рамках любой конкретной формы землепользования земля как природный объект в любом случае остается принадлежностью государства, делегирующего отдельным юридическим и физическим лицам лишь права на землю, включая право собственности. Поэтому трактование земли как природного объекта и ресурса является первичным, приоритетным, а как недвижимого имущества – вторичным, вытекающим из конкретных условий общественного развития в текущий временной период.

Отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов Российской Федерации, проживающих на соответствующей территории, называются **земельными отношениями** и регулируются **земельным законодательством**, а также нормами *природноресурсных отраслей законодательства* (лесного, водного, о недрах и т.п.).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются *гражданским законодательством*, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Все земли государства в совокупности образуют его **земельный фонд**. Более узкое понятие - **земельные ресурсы**, то есть земли, которые используют или которые могут быть использованы в различных отраслях хозяйства. **Земельные угодья** - это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельные угодья делятся на **сельскохозяйственные** (пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения) и **не сельскохозяйственные**.

² Вокабула (от лат. vocabulum - слово) – слово как отдельный элемент лексики.

Объектами земельных отношений являются:

- земли как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

1.2. Структура земель Российской Федерации

Земельные ресурсы Российской Федерации охарактеризованы достаточно детально как в монографических изданиях, так и в ежегодных докладах о состоянии и использовании земель, официально выпускаемых на федеральном и региональных уровнях (Мельников А.В. и др., 2002; Лойко П.Ф., 2000; ежегодные доклады «О состоянии и использовании земель РФ»).

Современное представление о наличии земель как природных объектов и природных ресурсов – различных **категорий** земель и **угодий** – в Российской Федерации дают сведения рис. 1, табл. 1 и 2 (по докладу «О состоянии и использовании земель РФ», 2008). На рис. 2 показано, как выглядят земли населённых пунктов с высоты птичьего полёта.

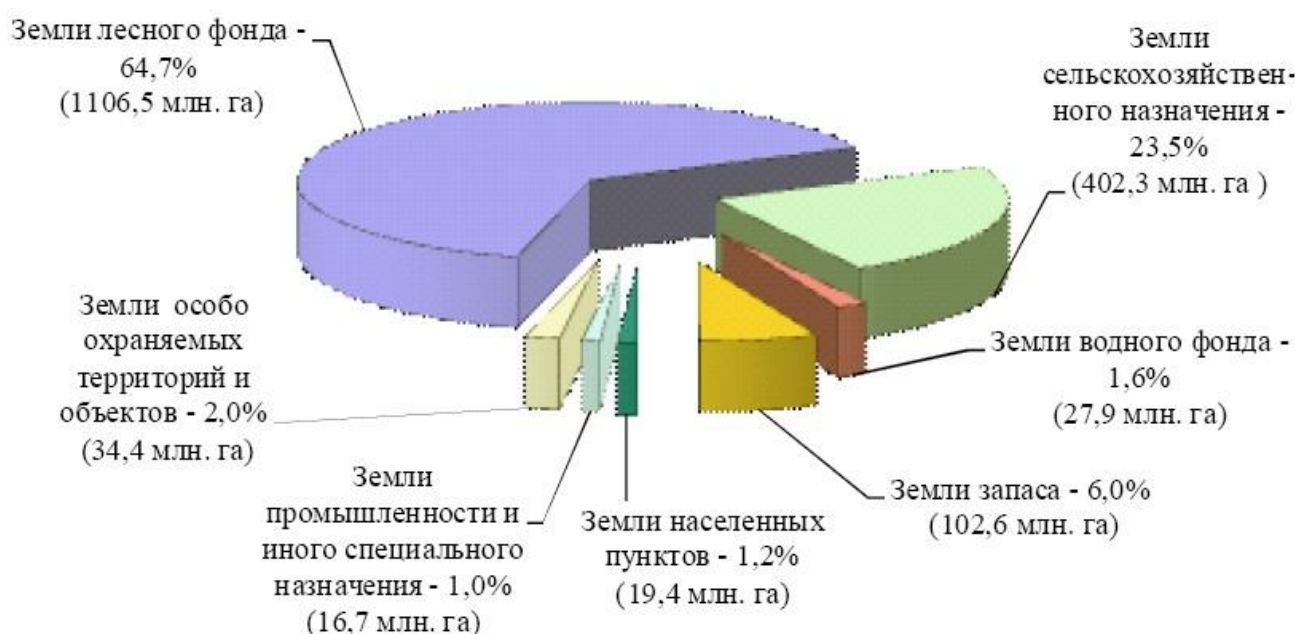


Рис. 1. Распределение земель Российской Федерации по категориям

Таблица 1

Распределение площадей земель Российской Федерации по категориям и угодьям

Категория земель	Всего		В том числе площади земель по угодьям, млн. га							
	млн. га	%	с.-х. уго- дья	лес- ные земли	под ДКР*	под во- дой	под за- строй- кой	под до- ро- гами	под бо- ло- тами	другие земли
Сельскохозяйственного назначения	402,3	23,6	196,0	39,4	19,5	13,2	1,1	2,3	25,5	105,3
Населённых пунктов	19,4	1,1	9,2	1,9	0,7	0,6	3,4	1,9	-	1,7
Промышленности и иного спец. назначения	16,7	1,0	1,1	4,1	0,5	0,5	0,9	1,8	-	7,8
Особо охраняемых территорий и объектов	34,4	2,0	0,5	16,6	0,6	1,8	-	-	2,3	12,6
Лесного фонда	1106,5	64,7	4,4	802,0	-	18,6	-	1,7	109,9	169,9
Водного фонда	27,9	1,6	-	-	-	27,9	-	-	-	-
Запаса	102,6	6,0	9,2	6,8	5,3	10,2	-	0,2	13,8	57,1
Итого	1709,8	100	220,4	870,8	26,6	72,8	5,4	7,9	151,5	354,4

* — под древесно-кустарниковой растительностью.

Таблица 2

Распределение долей земель различных угодий в Российской Федерации по категориям земель

Категория земель	Всего, %	Доли земель по угодьям, % от категории							
		с.-х. угодья	лесные земли	под ДКР*	под водой	под застройкой	под дорогами	под болотами	Другие земли
Сельскохозяйственного назначения	100	48,7	9,8	4,8	3,3	0,3	0,6	6,3	26,2
Населённых пунктов	100	47,4	9,8	3,6	3,1	17,5	9,8	-	8,8
Промышленности и иного спец. назначения	100	6,6	24,6	3,0	3,0	5,4	10,8	-	46,6
Особо охраняемых территорий и объектов	100	1,5	48,3	1,7	5,2	-	-	6,7	36,6
Лесного фонда	100	0,4	72,5	-	1,7	-	0,2	9,9	15,3
Водного фонда	100	-	-	-	100,0	-	-	-	-
Запаса	100	9,0	6,6	5,2	9,9	0,0	0,2	13,5	55,6
Итого	100	12,8	50,9	1,6	4,3	0,3	0,5	8,9	20,7

* — под древесно-кустарниковой растительностью.



Рис. 2. Земли населённых пунктов

На рис. 3 представлено распределение земель как **объекта недвижимости** – по формам собственности.

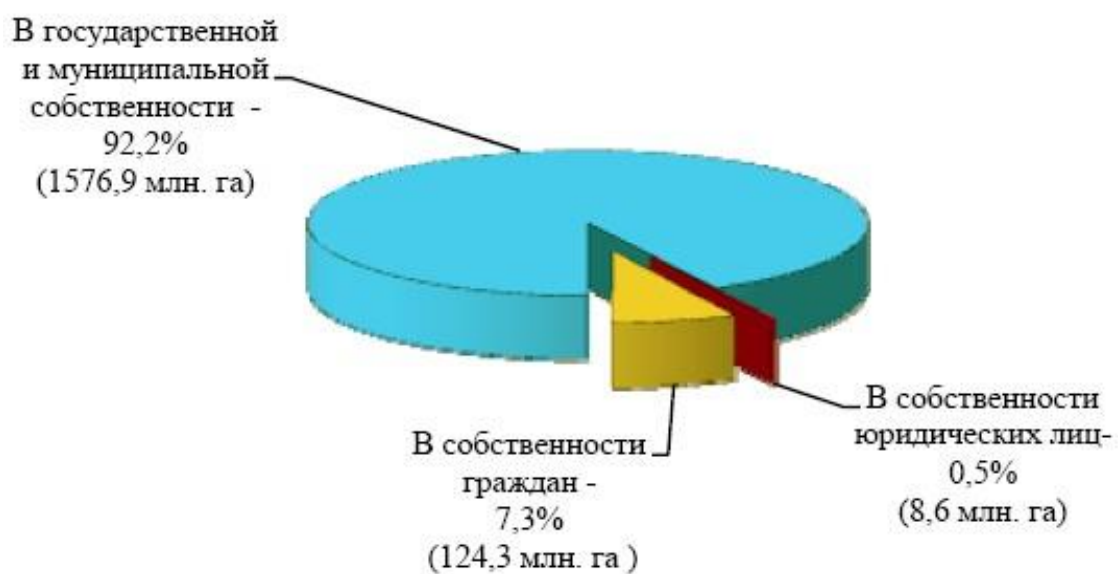


Рис. 3. Распределение земель Российской Федерации по формам собственности

1.3. Земельный участок как базовый объект недвижимости и его улучшения

Земельный участок — это одно из основополагающих понятий в сфере земельных отношений и кадастра недвижимости. В ряде западных стран за земельный участок принимается конус от центра Земли, секущий земную поверхность по границе земельного участка и уходящий вверх в космическое пространство (рис. 4а). Согласно Земельному кодексу РФ **земельный участок** — часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (рис. 4б).

Размер земельного участка характеризуется физической и геодезической площадями. **Физическая площадь** — площадь земной поверхности с учётом неровностей физической поверхности земли (склонов, впадин, оврагов и т.п.). **Геодезическая площадь** — площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Определяется по координатам характерных точек границы земельного участка.

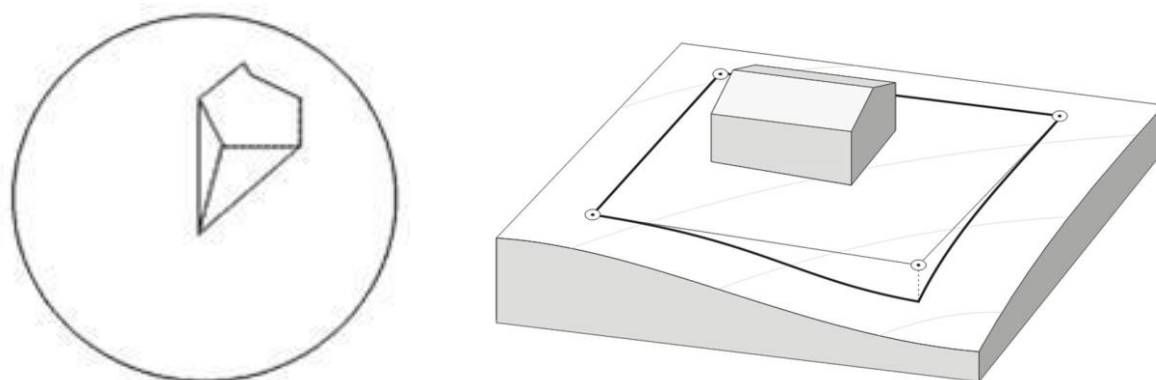


Рис. 4. Схематизированное представление о земельном участке

а — в атлантистском мире
(Великобритания, Швеция, США)

б — в православном мире
(Россия, Беларусь, Украина)

Граница земельного участка - это фиксированный пространственный объект, главная функция которого - юридически и технически отделить землю данного участка от земель смежных территорий.

По характеру обозначения в натуре или на картографической основе при землеотводе следует различать два типа границ:

1. Естественная граница - ее положение совмещено с существующими постоянными объектами местности (водотоки, лощины, бровки овра-

гов, стены капитальных построек и оград). Такая форма границ не требует закрепления на местности, ее отображение на картографической основе получают путем дешифрирования аэроснимков или методом наземной инструментальной съемки характерных точек;

2. Условная (суходольная) граница - ее линии на местности обозначаются специальными межами, закрепленными межевыми знаками в точках поворота прямолинейных отрезков, разделяющих территории смежных участков.

Значения координат межевых знаков в принятых системах координат (местная, или условная), а также длины линий и их румбы заносят в специальные ведомости и каталоги.

Улучшениями земельного участка называют такие усовершенствования, в результате которых либо изменяется качество земли, либо на ней создаются строительные объекты, прочно прикреплённые к земле (здания, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.) (рис. 5). В англоязычной литературе для этого используется термин «лэнд-девелопмент³». В отечественной литературе применяются термины «застройка» и «развитие».



Рис. 5. Земельный участок начинает застраиваться

³ Лэнд-девелопмент (от англ. Land development – улучшение земли) – процесс улучшения земельного участка.

В строительной практике различают понятия «здания» и «сооружения». **Сооружением** принято называть все, что искусственно возведено человеком для удовлетворения материальных и духовных потребностей общества, включая выполнение производственных процессов.

Зданием называют наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, в том числе помещения, а при необходимости – и подземную часть, предназначенное и приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности и предусматривающее более или менее длительное пребывание в них людей (жилые дома, заводские корпуса, вокзалы и т.д.) (рис. 6, 7). Основной задачей здания является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.



Рис. 6. Исторические здания



Рис. 7. Здание автовокзала

В практике градостроительства прочие постройки принято относить к так называемым **инженерным сооружениям**, предназначенным для выполнения сугубо технических функций (телевизионные башни, туннели, шахты, станции метро, дымовые трубы, нефтяные скважины и резервуары, мосты, дороги, плотины, эстакады и т.д.) или для обслуживания населения (стадионы, бассейны, сооружения городского благоустройства и т.д.) (рис. 8, 9). Инженерные сооружения, в общем случае, не предусматривают более или менее длительного пребывания в них людей.

Классификацию **зданий** и **сооружений** проводят по их функциональному назначению, типам, объемно-планировочным параметрам и эксплуатационным качествам. Так, в зависимости от функционального назначения выделяют гражданские, промышленные и сельскохозяйственные **здания**, резко различающиеся по архитектурно-конструктивным решениям и внешнему облику. Далее возможно подразделение зданий по этажности, планировочным схемам, закономерностям формообразования, эксплуатационным качествам, материалу и т.п.

Сооружения, как объекты недвижимости, могут быть подразделены по их функциональному назначению.



Рис. 8. Спортивное сооружение



Рис. 9. Мостовые сооружения

Выделяют градостроительные (наземные и подземные сооружения); энергообеспечивающие (нефтяные базы, теплоэлектростанции); инфраструктурные (транспортные и терминальные сооружения); промышленные (доменные и мартеновские печи, стапели, эллинги); экологические (заводы по утилизации отходов и очистные сооружения); специальные сооружения военно-промышленного комплекса; передаточные устройства (нефте- и газопроводы, линии электропередач) и др. Далее возможно подразделение сооружений по виду строительного материала, капитальности и сроку службы.


Комплексы зданий и сооружений различного назначения формируют среду жизнеобитания и жизнедеятельности человека, организуют пространство населённых пунктов.

1.4. Право собственности и имущественные отношения

Пожалуй, главную роль в системе экономических отношений между людьми играют отношения по поводу собственности и иных прав на различные материальные и нематериальные объекты.

Собственность определяется как **принадлежность вещей, материальных и духовных ценностей определенным лицам**. Собственность проявляется в отношениях *владения, распоряжения, пользования* объектами собственности, ответственности за их сохранность и рациональное применение.

В качестве *объектов права собственности* выступает **имущество**.

 **Имущество** – разнообразные материальные, финансовые и интеллектуальные **продукты** и другие экономические **ресурсы**, имеющие **денежную оценку** (земля и другие природные ресурсы, строения, деньги, ценные бумаги, основные средства, нематериальные активы и даже кредиторская задолженность).

Имущество подразделяется на **вещи** (осязаемые, материальные предметы, представляющие имущественную ценность) и **имущественные права** (юридически закреплённые за конкретным лицом права владеть, распоряжаться и пользоваться определенными нематериальными имущественными ценностями).

Правомочие собственника имущества в части **владения** заключается в фактическом обладании вещью, создающим возможность непосредственного воздействия на вещь, либо в документально подтверждённом праве обладать объектом собственности. Владение даёт право использо-

вать объект, передавать его в пользование другим лицам, а также в порядке наследования.

Правомочие **пользования** заключается в возможности потребления, применения вещи в соответствии с её назначением (эксплуатация имущества, получение плодов и доходов, приносимых им, и др.). Право пользования предполагает получение пользователем от владельца или распорядителя вещи права на их использование в течение определённого периода на установленных ими условиях.

Правомочие **распоряжения** заключается в возможности включения вещи в экономический оборот путем совершения распорядительных *сделок* (сдача в аренду, купля-продажа, поставка, дарение и др.).

В качестве *субъектов права собственности* выступают государство, его муниципальные образования, юридические и физические лица. В Российской Федерации конституционно признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные **формы собственности**, в том числе на землю и другие природные ресурсы. Как следствие конституционной нормы, в соответствии с Гражданским кодексом РФ имущество может находиться в **государственной собственности Российской Федерации**, в **государственной собственности субъектов Российской Федерации**, в **муниципальной собственности** муниципальных образований, в **частной собственности** граждан и юридических лиц.

Собственник обладает всеми правами владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Так, собственник вправе, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве **общей собственности**. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (*долевая собственность*) или без определения таких долей (*совместная собственность*). Распоряжение имуществом, находящимся в совместной или долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников. Имущество, находя-


щееся в долевой собственности, может быть разделено между её участниками по соглашению между ними.

1.5. Виды имущества, регистрация прав на него и виды вещных прав

Всё многообразие имущества по возможностям его пространственного перемещения подразделяется на две группы: имущество *недвижимое* и *движимое*.

В российском законодательстве термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился во времена Петра I в Указе 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». В советское время вместо понятия «недвижимость» использовалось понятие «основных фондов», однако в их составе не учитывалась земля.

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое. Определение недвижимости имеется в **Гражданском кодексе РФ (1994)**:

 **Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)** – земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Слово «**недвижимость**» образовалось в русском языке из трех слов: «**неподвижный**», «**имущество**», «**собственность**». Таким образом, язык закрепил следующие черты недвижимости: неподвижность, принадлежность кому-либо («имею вещь»), принадлежность на праве собственности. Типология недвижимости приведена в табл. 3.

Два основополагающих признака недвижимости – это её прочная связь с землей и необходимость государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Права собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения прав, их возникновение, переход и прекращение также подлежат **государственной регистрации** в едином государственном реестре прав уполномоченными государственными органами. Именно в этом принципиальное отличие имущества движимого и недвижимого. Поэтому к недвижимым вещам относятся также некоторые крупные движущиеся объекты, подлежащие государственной регистрации в *специальных реестрах*. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законодательно к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Таблица 3

Типология недвижимого имущества (НИ)

Тип НИ	Собственно недвижимое имущество ⁴							Крупные движущиеся объекты, подлежащие государственной регистрации ⁵			
Вид НИ	Нерукотворное		Рукотворное					Летающие		Плавающие	
Объект НИ	Земельный участок (ЗУ)	Участок недр	Здание	Сооружение	Помещение (как элемент здания, сооружения)	Объект незавершенного строительства	Предприятие (как имущественный комплекс)	Воздушные суда	Космические объекты	Морские суда	Суда внутреннего плавания
Объект кадастрового учёта	+	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-

⁴ Подлежит государственной регистрации в соответствии с п.1 ст. 131, 132 Гражданского кодекса РФ, ч.1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

⁵ В соответствии с п.1 ст.33 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, **возникает** с момента такой регистрации. Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящён федеральный закон № 122-ФЗ (1997). Зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество определённого лица может быть приобретено другим лицом на основании сделки об отчуждении этого имущества. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Это имущественные ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепленные к ней, подвижные, перемещаемые либо способные к самостоятельному передвижению без существенного изменения их свойств: деньги, ценные бумаги, одежда, мебель, утварь, транспорт, скот и т.п.

Регистрация прав на движимые вещи обычно не требуется, но существуют определённые виды движимого имущества, подлежащего обязательной регистрации в установленном порядке. Это, в основном, объекты, представляющие повышенную опасность (автомототранспортные средства и другие виды самоходной техники, оружие и т.п.).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Регистрации подлежат: *право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, ипотека⁶ и сервитуты⁷*, а также иные права в законодательно устанавливаемых случаях.

Максимальные возможности по владению, распоряжению и пользованию имуществом обеспечивает право собственности на него, однако этот вид вещного права не единственен. **Вещными правами** на недвижимое имущество являются также, наряду с *правом собственности*, иные виды прав в соответствии с видом имущества: *право пожизненного наследуемого владения* и *право постоянного (бессрочного) пользования* земельным участком; *сервитуты* (право ограниченного пользования чужим земельным участком, а также зданием или сооружением); *право хозяйственного ведения* и *право оперативного управления* имуществом.

⁶ Ипотека (от греч. *hypothēke* – залог) – залог недвижимого имущества.

⁷ Сервитут (от лат. *servitus*, род. падеж *servitutis* – рабство, подчинённое положение) – право ограниченного пользования чужим имуществом.

Вещные права могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество).

Кроме вещных прав, существуют и **обязательственные права** на недвижимость, к которым относятся: *аренда* (возмездное срочное пользование); *зalog (ипотека)*; *безвозмездное срочное пользование* земельным участком; также возможны право *доверительного управления* земельным участком (в соответствии со ст. 209 и 1012 Гражданского кодекса РФ) и *рента* на земельный участок (в соответствии со ст. 583 Гражданского кодекса РФ).

1.6. Сделки с недвижимостью

Сделки – осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей в той или иной сфере. В результате сделок происходит отчуждение имущества, находящего в собственности физических или юридических лиц в результате передачи права собственности.

При сделках с недвижимостью наряду с официальной регистрацией акта купли-продажи, дарения или иных сделок, происходит одновременное оформление титула, то есть официальная государственная регистрация прав нового владельца на переданную собственность. Ниже описывается правовая сущность некоторых распространённых видов сделок.

Купля-продажа – в гражданском праве один из наиболее распространённых типов сделок, согласно которому продавец обязуется передать имущество в собственность покупателя, а покупатель – принять его, уплатив установленную цену.

Дарение – двухсторонняя сделка, основанная на взаимном соглашении двух сторон и договоре дарителя (на передачу дара) и одаряемого (на принятие), по которому даритель безвозмездно передаёт одаряемому недвижимое имущество в собственность.

Залог - в гражданском праве способ обеспечения исполнения обязательств. Состоит в передаче должником кредитору денег или иной имущественной ценности, из стоимости которой кредитор имеет преимущественное право удовлетворить свое требование при неисполнении должником обязательства.

Ипотека – залог недвижимости. Обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором кредитор – залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником (залогодателем) обязательства получить удовлетворение за счёт заложенной недвижимости.

Аренда – основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землёй, иными природными ресурсами, предприятиями, зданиями, сооружениями, транспортными средствами и другим имуществом, необходимым для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной или иной деятельности.

1.7. Особенности земли как объекта имущественных отношений

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Если земельный участок не огорожен, либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства — нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

На территории Московской области» размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, составляют:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства — 2,0-40,0 га;
- для садоводства — 0,06-0,15 га;
- для огородничества — 0,04-0,10га;
- в целях дачного строительства — 0,06-0,25 га.

В необходимых случаях для ограниченного пользования соседним (смежным или иным) участком устанавливается право **сервитута**. Различают частный и публичный сервитуты.

Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, её субъекта или органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков.


ГЛАВА 2. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

2.1. Общее понятие о землеустройстве

Землеустройство в широком смысле слова включает в себя социально-экономические и организационно-технологические процессы, направленные на организацию и развитие территории. *Содержание землеустройства* зависит от степени развития производительных сил и производственных отношений общества и в оптимальном варианте должно основываться на следующих основных *принципах*:

- приоритет природоохранных задач для минимизации конфликта между быстрым развитием производительных сил и жёсткой ограниченностью природных ресурсов;
- максимальный учёт природно-ландшафтных, эколого-хозяйственных и агроэкологических свойств территории при организации в её пределах землевладения и землепользования, носящих адаптивный⁸ характер;
- приоритет природоохранного и сельскохозяйственного землевладения и землепользования при перераспределении земель;
- строгое соблюдение норм законодательства различных отраслей в области правового регулирования землевладения и землепользования;
- комплексный характер организации территории и производства;
- экологическая, экономическая и социальная эффективность организации территории;
- обеспечение стабильности землевладения и землепользования;
- максимальное сочетание интересов общества в целом, отдельных отраслей, землевладельцев и землепользователей (Волков С.Н. и др., 2010).

Современное официальное понимание землеустройства в РФ существенно уже традиционного общенаучного. В соответствии с федеральным законом «О землеустройстве» (2001) понимается следующее:

 **Землеустройство** — система мероприятий по изучению **состояния земель**, планированию и организации **рационального использования земель** и их **охраны**, описанию **местоположения** и (или) установлению на местности **границ объектов землеустройства**, организа-

⁸ Адаптивный (от лат. adaptio – приспособляю) – приспособительный, приспособляющийся.

ции рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

Ключевой задачей современного российского землеустройства является описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства.

Объектами землеустройства признаются территории субъектов РФ, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон. Важно подчеркнуть, что земельный участок современным земельным законодательством к объектам землеустройства не отнесён, являясь объектом кадастрового учёта.

Землеустройство проводится на основании решений органов государственной власти РФ, её субъектов и органов местного самоуправления, судебных решений и договоров о проведении землеустройства.

Содержание землеустройства заключается в следующих мероприятиях:

- *изучение состояния земель* в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии на основе почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель и проведения инвентаризации земель;
- планирование и организация рационального использования земель и их охраны;
- описание местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства;
- внутрихозяйственное землеустройство.

Почвенные, геоботанические и другие *обследования и изыскания* проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям. Эта группа землеустроительных мероприятий тесно связана с осуществлением мониторинга земель и проведением мониторинговых наблюдений, в результате которых также формируется информация о состоянии земель.

Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны. Для этого разрабатываются предложения о рациональном использовании земель и об их охране и природно-сельскохозяйственное районирование земель. В населённых пунктах планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Описание местоположения и установление на местности границ объектов землеустройства осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о соответствующих объектах землеустройства и выполняется по координатам характерных точек таких границ.

При проведении *внутрихозяйственного землеустройства* выполняются следующие виды работ:

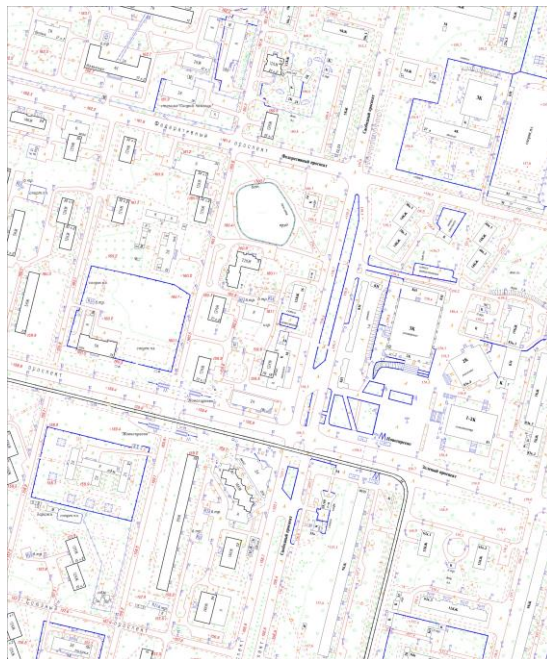
- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация территорий для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Информационной основой для выполнения комплекса землеустроительных мероприятий являются материалы геодезических, аэрофотогеодезических и картографических работ. Примеры исходных картографических материалов приведены на рис. 10 и 11. Обработка указанных материалов происходит при помощи геоинформационных технологий.

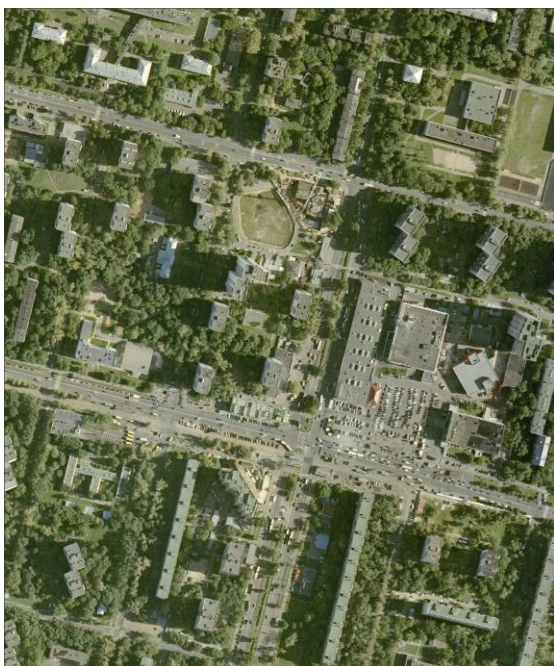
Получаемые в результате проведения землеустройства документы, называемые **землеустроительной документацией**, подлежат *государственной экспертизе*, осуществляемой в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.



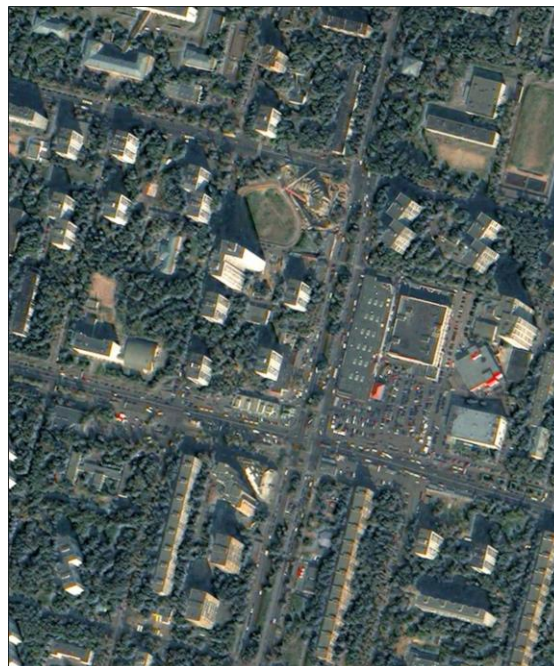
а)



б)



в)



г)

Рис. 10. Различные виды исходных материалов на одну и ту же часть территории (*а* – фотоснимок с вертолѐта; *б* – фрагмент топографического плана М 1 : 2 000; *в* – фрагмент ортофото-плана на основе аэросъѐмки; *г* – фрагмент ортофотоплана на основе космической съѐмки)



Рис. 11. Фрагменты исходно разномасштабных цифровых картографических материалов на одну и ту же часть территории, выведенные на печать в одном масштабе

(слева – топографический план М 1 : 10 000;
справа – топографический план М 1 : 2 000)

Правительством РФ и уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти устанавливаются соответственно порядок *контроля за проведением землеустройства* и порядок *согласования и утверждения землеустроительной документации*.

Материалы и сведения, полученные на основе сбора, обработки, учёта, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства, включаются в формируемый уполномоченным органом *Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства*. Он является федеральной собственностью.

2.2. Градостроительная деятельность

Развитие территорий городов и других населённых пунктов осуществляется в форме **градостроительной деятельности**, осуществляемой поэтапно (Градостроительный кодекс, 2004) (рис. 12).

В результате *градостроительной деятельности* решаются такие *задачи*, как:

- комплексная территориальная организация производства и расселения населения;
- планомерное преобразование сложившейся городской застройки в упорядоченную систему расселения;
- развитие транспортных систем и улично-дорожной сети;
- повышение уровня благоустройства и озеленения территории, развитие инженерных коммуникаций и объектов;
- использование и обогащение природных ландшафтов;
- совершенствование архитектурно-художественного облика существующей и перспективной застройки.

Под территориальным планированием следует понимать деятельность органов государственной власти или органов местного самоуправления по установлению и утверждению назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Документы территориального планирования подразделяются на:

- документы территориального планирования РФ;
- документы территориального планирования субъектов РФ;
- документы территориального планирования муниципальных образований: схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы населённых пунктов и городских округов.

Главной задачей любого документа территориального планирования является определение перспективных территорий развития города (местного самоуправления), необходимых для его эффективного функционирования. Для этого устанавливаются **функциональные зоны** и **зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**.

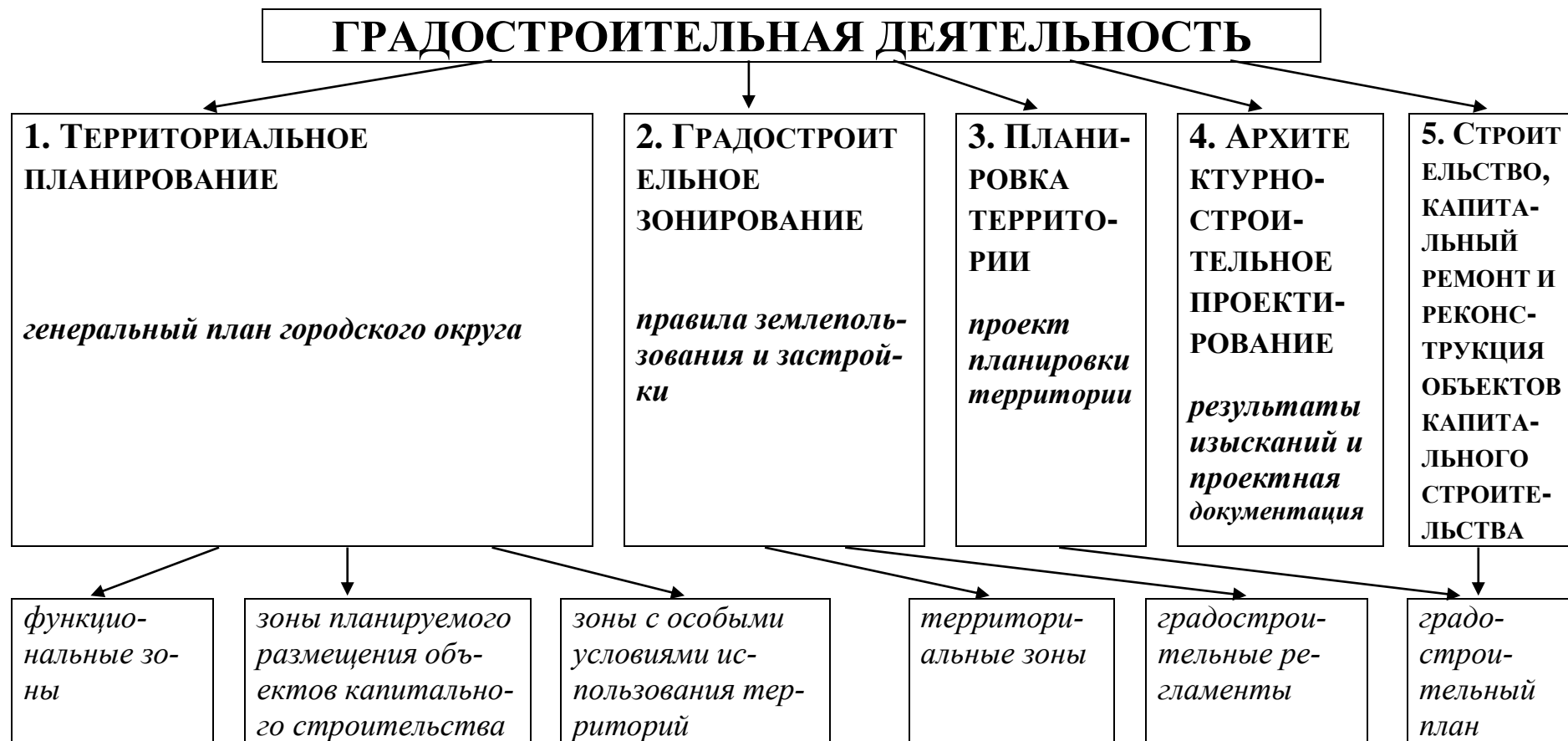


Рис. 12. Стадии градостроительной деятельности и основные документы, отражающие их результаты

По функциональной организации территория населённых пунктов подразделяется на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную.

Селитебная территория предназначена: для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования (рис. 13).



Рис. 13. Селитебная территория

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений (рис. 14).

Ландшафтно-рекреационная территория включает городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств (рис. 15).



Рис. 14. Производственная территория



Рис. 15. Ландшафтно-рекреационная территория

В результате территориального планирования также устанавливаются **зоны с особыми условиями использования территорий**, включающие три группы зон:

зоны охраны природных объектов (водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, охранные зоны особо охраняемых природных территорий и т.п.) (рис. 16);

зоны охраны искусственных объектов (охранные [технические] зоны, зоны охраны объектов культурного наследия [памятников истории и культуры], зоны охраняемых объектов и т.п.);

зоны защиты населения от неблагоприятных факторов (санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и т.п.);

а также иные зоны с особыми условиями использования территорий (береговая полоса и т.п.).



Рис. 16. Территория водоохранной зоны

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения *территориальных зон* и установления *градостроительных регламентов*. Градостроительное зонирование регулирует вопросы территориальной организации жизнедеятельности населения.

тельности, экономики, строительства, реконструкции, использования объектов недвижимости и поэтому является частью градостроительной деятельности.

Правила землепользования и застройки — документ *градостроительного зонирования*, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны **виды разрешенного использования** земельных участков и всего, что находится над и под его поверхностью, **предельные размеры** земельных участков и **параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также **ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства.


Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) является обязательным документом, который представляется застройщиком или заказчиком для проведения государственной экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Подготовка ГПЗУ осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

ГЛАВА 3. КАДАСТРЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1. Государственный кадастр недвижимости


3.1.1. Общие характеристики государственного кадастра недвижимости

Кадастр неразрывно связан с понятием учёта природных ресурсов. При его ведении территория подразделяется на однородные единицы, которые картографируются и описываются с использованием количественных и качественных характеристик. На данный момент сложилось множество определений кадастра, которые зависят, прежде всего, от традиций государства, предметной области кадастра, его целей и функций. В общем случае верно следующее определение:

 **Кадастр** – совокупность **официальных сведений об объектах и явлениях окружающей среды**, соответствующим образом систематизированных и постоянно обновляемых.

Всего же информационных систем ресурсного характера множество; в РФ их около 50. В тех или иных общественно-политических условиях большинство из них являлись или формально могли претендовать на статус кадастров: земельный (ныне является составной частью государственного кадастра недвижимости), водный (ныне – водный реестр), лесной (ныне – лесной реестр), градостроительный (ныне – информационная система для обеспечения градостроительной деятельности) кадастры, государственный кадастр животного мира, охотничьих животных, кадастр полезных ископаемых, минеральных ресурсов, отходов и др.

24 июля 2007 года был принят федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», направленный на решение вопросов учёта недвижимого имущества, управления им, экономической оценки и налогообложения. В соответствии с этим документом:

 **Государственный кадастр недвижимости** – это систематизированный **свод сведений об учтённом в установленном порядке недвижимом имуществе**, а также сведений о прохождении **Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами РФ, муниципальных образований, населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.**

Государственный кадастр недвижимости⁹ является федеральным государственным информационным ресурсом.

Новый кадастр недвижимого имущества информационно основывается на сформировавшейся в РФ системе государственного земельного кадастра, охватывающей всю территорию Российской Федерации. Он должен стать основой для эффективного информационного обеспечения управления имущественно-земельным комплексом страны, в результате чего будут обеспечены государственные гарантии прав, усовершенствована система налогового регулирования, будут предоставляться государственные услуги гражданам и организациям.

Основными **принципами ведения ГКН** являются следующие:

- ведение кадастра осуществляется органом кадастрового учёта;
- кадастр ведётся по единым технологиям на всей территории Российской Федерации;
- перечень сведений, позволяющих однозначно идентифицировать и индивидуализировать недвижимое имущество, устанавливается строго определенным;
- сведения кадастра являются общедоступными и постоянно актуализируемыми;
- ведение кадастра осуществляется на бумажных и/или электронных носителях при приоритетном значении сведений на бумажных носителях;
- документы кадастра подлежат постоянному хранению.

Объектами кадастрового учёта являются:

- а) земельные участки;
- б) здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;
- в) подземные сооружения;
- г) границы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий.

ГКН состоит из трёх **разделов** содержащих сведения об объектах кадастрового учёта:

- 1) *реестра объектов недвижимости;*
- 2) *кадастровых дел;*
- 3) *кадастровых карт.*

Реестр объектов недвижимости представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме.

⁹ Государственный кадастр недвижимости – далее ГКН.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения об объектах кадастрового учёта и кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

3.1.2. Состав сведений государственного кадастра недвижимости

О каждом объекте недвижимости в ГКН вносятся так называемые **уникальные характеристики**, позволяющие однозначно его идентифицировать (табл. 4), а также **дополнительные сведения**.

Дополнительные сведения об объекте недвижимости включают ранее присвоенные государственные учётные, кадастровые, инвентарные или условные номера; номера предшествовавших объектов недвижимости; кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; адрес объекта недвижимости; сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения); сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и категории земель, к которой отнесен земельный участок, его разрешенное использование; сведения о кадастровом инженерере, выполнявшем кадастровые работы, и некоторые другие.

Общедоступные сведения, внесенные в ГКН, предоставляются органом кадастрового учёта по запросам любых лиц в виде:

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

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую уникальные характеристики и иные необ-

ходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости (рис. 17 и 18).

Таблица 4

Уникальные характеристики объектов недвижимости

Земельный участок	Здание	Сооружение	Объект незавершенного строительства	Помещение
действующий кадастровый номер				
дата внесения данного кадастрового номера в ГКН				
описание местоположения границ	описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке	описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке	описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке	описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения
				кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
				номер этажа, на котором расположено это помещение
Площадь	площадь			площадь

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения (рис. 19 и 20).

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"13" мая 2008г № 77-5/08-34431

В.1

1	Кадастровый номер 77:04:0001008:8		2	Лист № 1		3	Всего листов: 3	
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: _____					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.01.2008	
5	_____							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, проезд Автомобильный, вл 8							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	_____	весь	_____		_____	_____	_____	_____
9	Разрешенное использование: эксплуатации зданий, строений и сооружений завода							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: _____							
11	Площадь: 47021 кв. м		12	Кадастровая стоимость (руб.): 404067440.14		13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8593.34	
14	Система координат: СК кадастрового округа							
15	Сведения о правах: _____							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:04:0001008:8 равнозначен кадастровому номеру 77:04:01008:008							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

М. П. (подпись)

Мацура Е. И.
(инициалы, фамилия)

13.05.2008

Рис. 17. Пример сведений ГКН в виде кадастрового паспорта (форма В.1)

1	Кадастровый номер 77:04:0001008:8	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка 				
5	Масштаб 1:4000		Условные знаки		

Заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

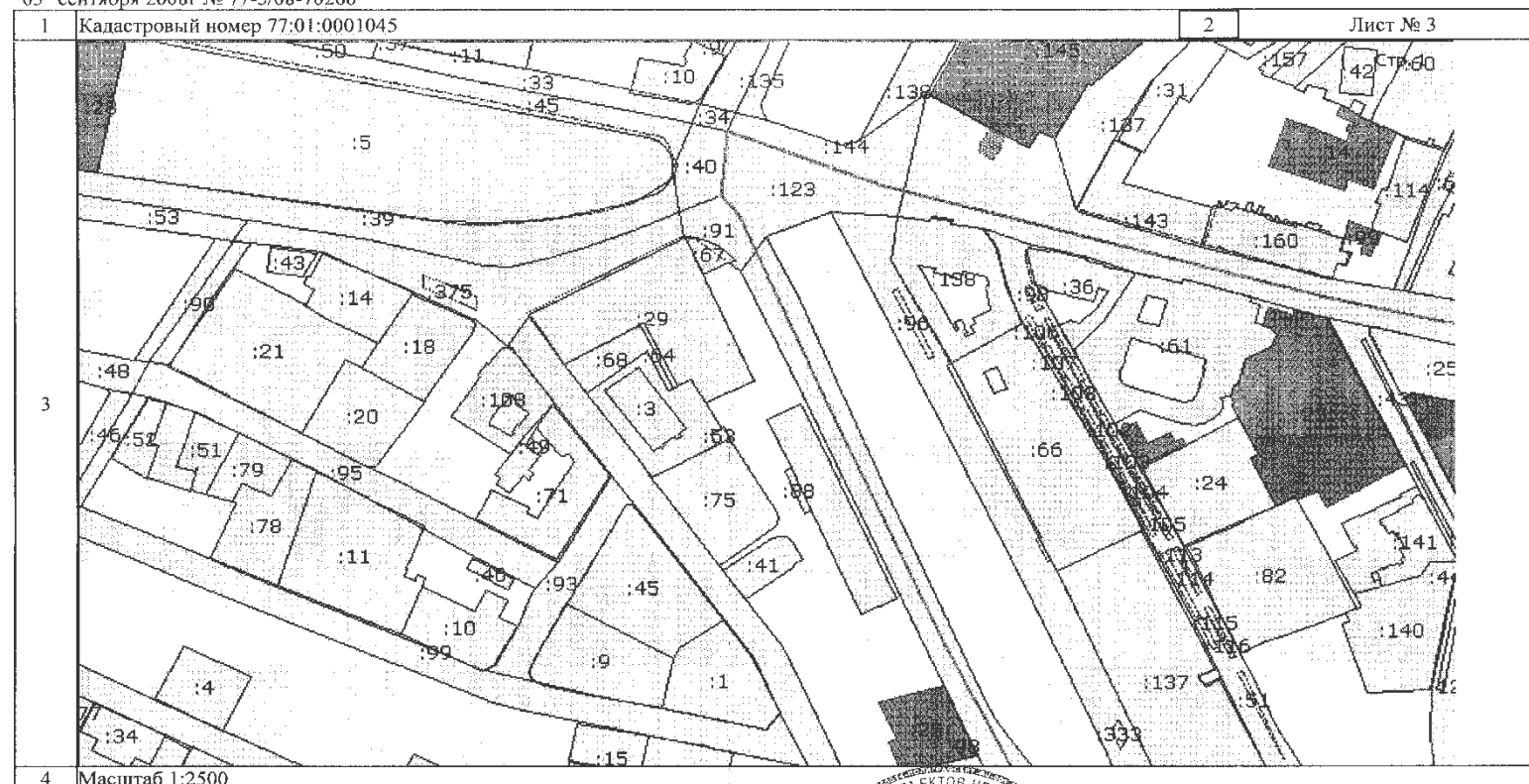
М. П. (подпись)

Мацура Е. И.
 (инициалы, фамилия)

13.05.2008

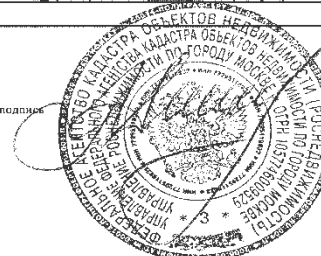
Рис. 18. Пример сведений ГКН в виде кадастрового паспорта (форма В.2)

План размещения земельных участков, входящих в состав кадастрового квартала
 "05" сентября 2008г № 77-5/08-70266



Заместитель начальника отдела
 должность

М. П. подпись



Молоденков Д. А.
 Фамилия И. О.

05.09.2008

Рис. 19. Пример сведений ГКН в виде кадастрового плана территории (графическая часть)

Общие сведения о земельных участках, входящих в состав кадастрового квартала 77:01:0001045
 "05" сентября 2008г № 77-5/08-70266

Лист № 7							
Кадастровый номер ЗУ	Местоположение (почтовый ориентир)	Категория земель	Разрешенное использование	Вид вещ-ного права	Зарегистрированные обременения	Кадастровая стоимость	Площадь (кв.м)
77:01:0001045:64	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, Нижний Кисловский переулок, вл 5, стр. 2	2	строительства и последующей эксплуатации административного здания		30.08.2001;	53482595.99 руб.	600
77:01:0001045:86	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, Большой Кисловский переулок, 1/1/12, стр. 2	2	благоустройства территории		19.07.2004;	516 руб.	1200
77:01:0001045:57	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, Большой Кисловский переулок, вл 3/2, стр. 2	2	эксплуатации административного здания и благоустройства		24.08.2000;	18284496 руб.	200
77:01:0001045:132	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, пер Калашный, ЗУ 01/77/01078 является уч.2982 перечня ЗУ существующей УДС От границы с ЗУ 01/77/01119 (Кисловский Нижн. пер.) до границы с ЗУ 01/77/00333 (Никитская Б. ул.)	2	эксплуатации улично-дорожной сети	Государственная собственность		1 руб.	5121.36

Заместитель начальника отдела
 должность

М. П. подпись

Молоденков Д. А.
 Фамилия И. О.

05.09.2008

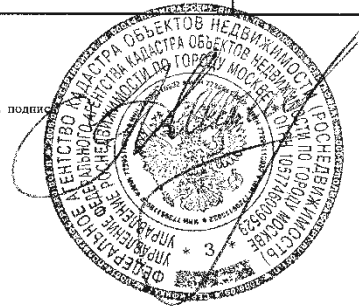



Рис. 20. Пример сведений ГКН в виде кадастрового плана территории (описательная часть)

3.1.3. Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества

Основным источником информационного наполнения ГКН является процедура **государственного кадастрового учёта** недвижимого имущества, осуществляемого в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

 **Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, подтверждающих его существование в качестве индивидуально-определенной вещи или прекращение такого существования, а также иных сведений, предусмотренных федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Кадастровый учёт осуществляется *по месту нахождения объекта недвижимости* на основании представляемых в орган кадастрового учёта заявления о кадастровом учёте и необходимых для осуществления такого учёта документов. Заявление является иницилирующим документом для выполнения работ, необходимых для ведения ГКН. С заявлениями о постановке на учёт объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица. С заявлением в орган кадастрового учёта должны быть представлены следующие документы:

- **межевой план** (при постановке на учёт земельного участка, учёте части земельного участка или кадастровом учёте в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка);
- **технический план** здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учёт такого объекта недвижимости, учёте его части или учёте его изменений) или копия **разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию** (при постановке на учёт или учёте изменений такого объекта капитального строительства; копия разрешения запрашивается органом кадастрового учёта в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствующем органе исполнительной власти);
- **акт обследования**, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учёта такого объекта недвижимости), а также иные необходимые документы правового характера.

Кадастровый учёт объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера. **Кадастровый номер** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового учёта и сохраняется, пока данный объект не-

движимости существует как единый объект зарегистрированного права. Присвоенный объекту недвижимости кадастровый номер однозначно идентифицирует его в различных самостоятельных системах и является ключом при поиске информации, характеризующей данный объект, в различных системах.

Кадастровые номера объектов недвижимости формируются в соответствии с *кадастровым делением* территории РФ. Кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учетного номера кадастрового квартала, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости.

Кадастровое деление – это административное деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы для целей нумерации земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Каждой из единиц кадастрового деления присваивается уникальный учётный номер.

Кадастровый номер объекта недвижимости имеет следующий вид:

А:Б:В:Г,

где:

А — учётный номер кадастрового округа;

Б — учётный номер кадастрового района;

В — учётный номер кадастрового квартала;

Г — порядковый номер записи об объекте недвижимости (земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства) в реестре объектов недвижимости.

3.1.4. Информационные технологии государственного кадастра недвижимости

Информационные взаимодействия в сфере государственных кадастров и землеустройства в современной России базируются на компьютерных технологиях. Ныне уже автоматизированы все главные технологические процессы кадастра, ставшие компонентами единой автоматизированной системы ГКН Российской Федерации на основе использования геоинформационных технологий (ГИС-технологий).

Первая геоинформационная система (ГИС) разработана в 1963-1971 гг. в Канаде (Canadian GIS) для решения задач рационального землепользования. Теперь же ГИС-технологии стали общепризнанным в мировой практике инструментарием, обеспечивающим эффективное управление земельными и природными ресурсами. Они позволяют создать единую оптимально организованную пространственную модель территории, предоставляют многопользовательский доступ к данным о ней, дают воз-

возможность оперативно интегрировать информацию в научных и практических целях для хозяйственного и экономического развития территории.

В России есть пример геопортального решения ГИС кадастра в виде интернет-портала Росреестра. Его ключевым звеном является **публичная кадастровая карта** – справочно-информационный ресурс для предоставления неограниченному кругу лиц сведений ГКН на любую часть территории Российской Федерации (рис. 21).

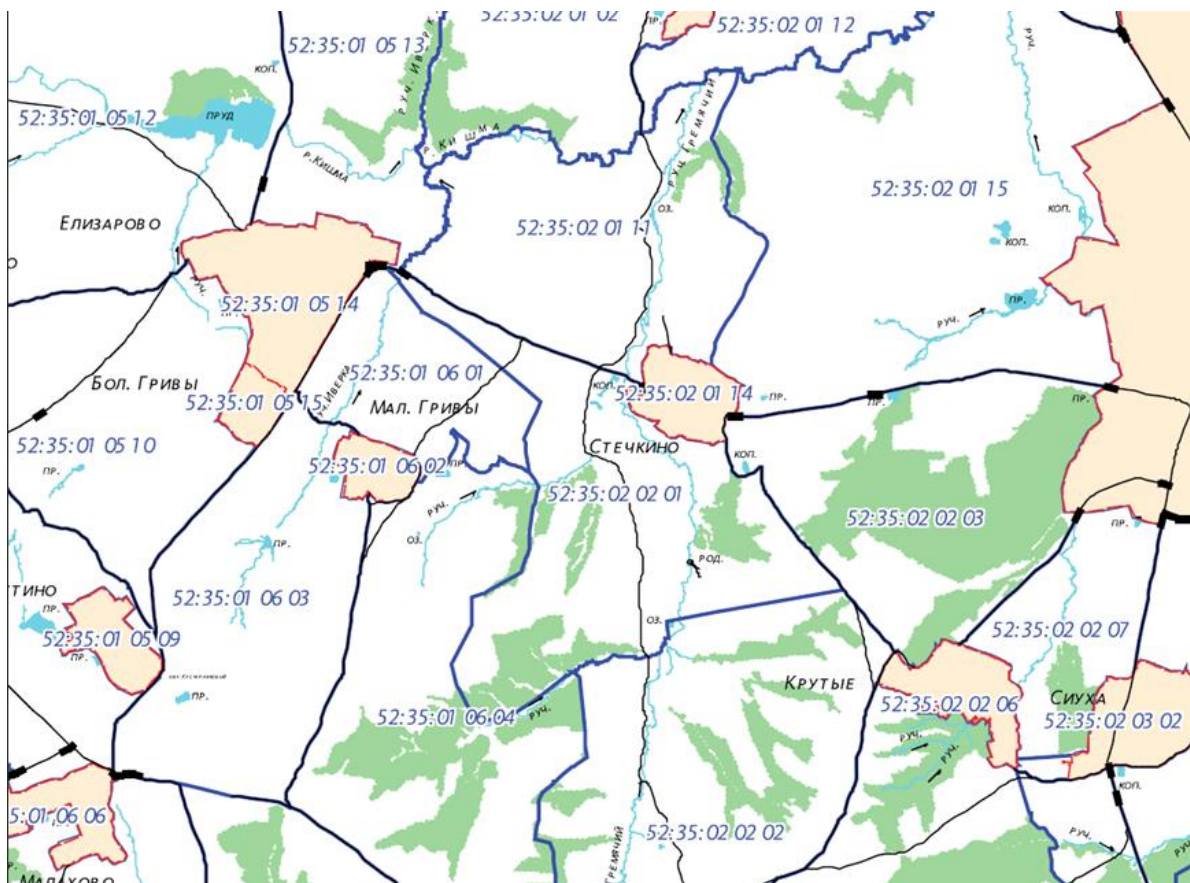


Рис. 21. Фрагмент публичной кадастровой карты

С помощью публичной кадастровой карты пользователь может получить справочную информацию о полном кадастровом номере, адресе, статусе, категории земель, виде разрешённого использования, площади и кадастровой стоимости земельного участка, внесенного в ГКН. Пользователь также может получить информацию о подразделениях территориального органа Росреестра, обслуживающих испрашиваемый земельный участок, с указанием наименования подразделения, его адреса и телефона.

Публичная кадастровая карта представляет собой интернет-приложение, вызываемое в отдельном окне или вкладке интернет-браузера. Интерфейс приложения содержит окно карты, инструменты управления картой, поле формирования поискового запроса и панель ре-

зультатов поиска (рис. 22). Все управляющие элементы имеют подписи или всплывающие подсказки, указывающие на их назначение.

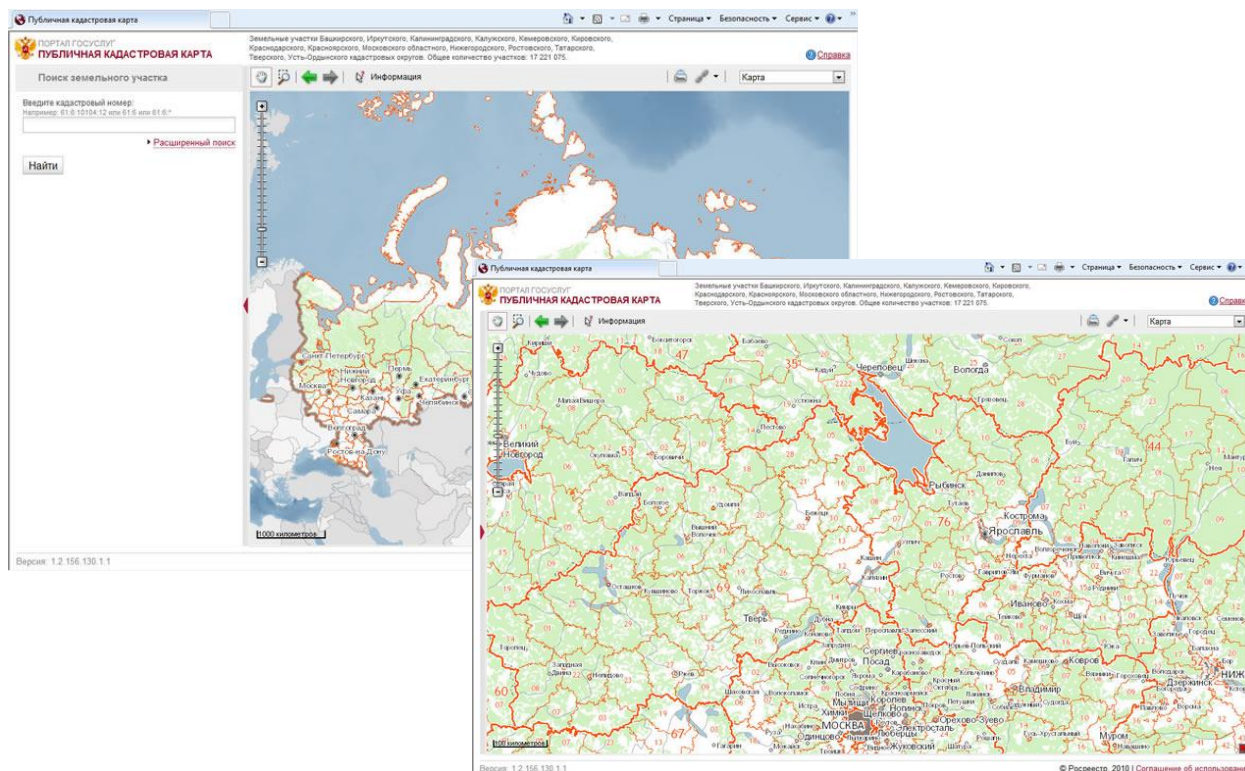


Рис. 22. Интерфейс публичной кадастровой карты геопортала Росреестра

Подробную информацию о приложении и его возможностях можно получить на портале в разделах «Справка» и «Соглашение об использовании». Соответствующее приложение предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, поиска земельных участков и получения открытой информации о них.

На рис. 23 показан результат запроса по конкретному земельному участку с кадастровым номером.

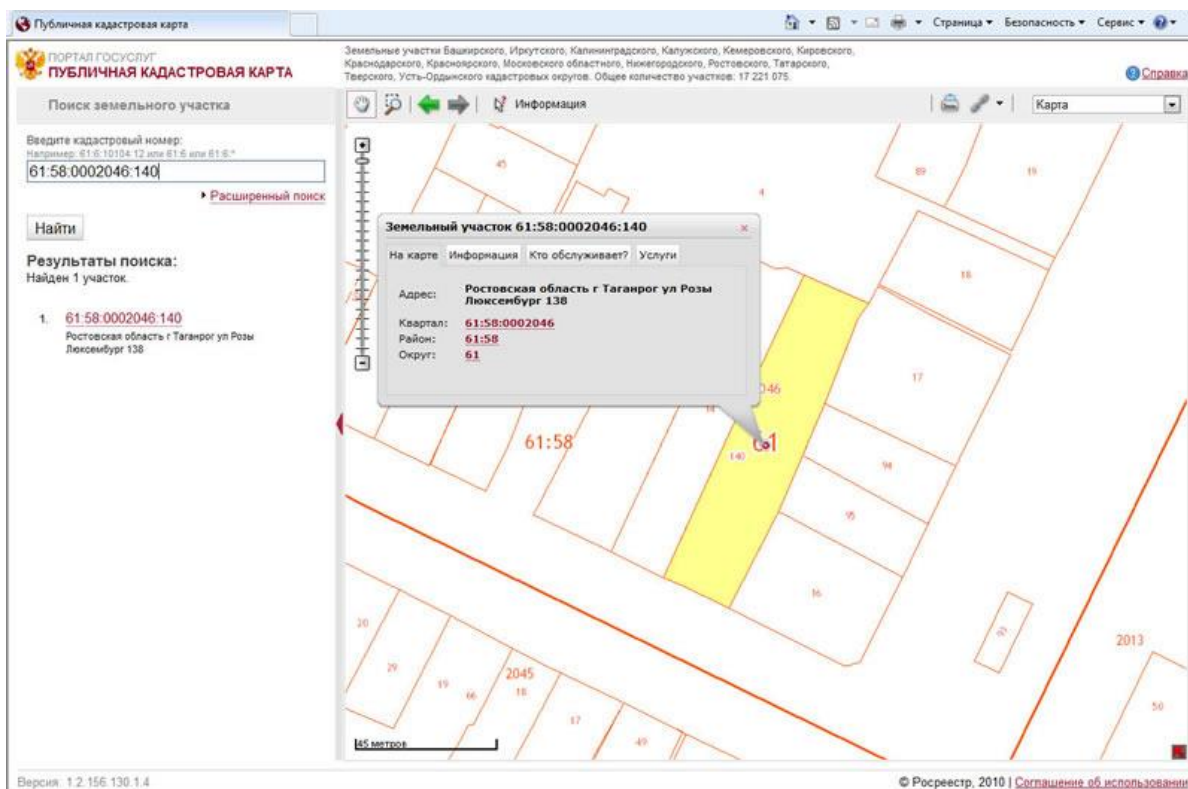


Рис. 23. Сведения о земельном участке на портале Росреестра

3.2. Кадастровые отношения

3.2.1. Кадастровая деятельность и кадастровые работы

Отношения, возникающие в связи с ведением ГКН, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности называются **кадастровыми отношениями**.

Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом работ по подготовке документов для последующего осуществления кадастрового учёта недвижимого имущества. Такие работы именуются **кадастровыми работами**, а уполномоченным лицом признаётся **кадастровый инженер**. Иными словами, кадастровая деятельность – это выполнение кадастровым инженером кадастровых работ.

Документы, подготавливаемые в результате кадастровых работ, представляются в орган кадастрового учёта.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании договора подряда. Объем кадастровых работ определяется их заказчиком. Цена работ определяется сторонами и оформляется в виде сметы, являющейся частью договора подряда. В результате выполнения кадастровых работ заказчику передаются следующие документы:

1) **межевой план** (при выполнении работ в отношении земельного участка);

2) **технический план** (при выполнении работ в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства);

3) **акт обследования** (при выполнении кадастровых работ в целях снятия с учёта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Обобщенная схема взаимодействия участников, заинтересованных в проведении кадастровых работ, представлена на рис. 24.

После осуществления кадастрового учёта объектов недвижимости возможно последующее оформление (регистрация) прав на него.

Орган кадастрового учёта проверяет соответствие полученных сведений ранее внесенным данным и принимает решение об отказе, приостановлении или постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости. Сведения об объектах недвижимого имущества вносятся в единый реестр объектов недвижимости, а заинтересованные лица получают возможность зарегистрировать в установленном порядке свои права в отношении конкретных объектов.

Кадастровые работы должны осуществлять только физические лица, которые имеют действующий квалификационный аттестат *кадастрового инженера*, полученный в результате сдачи, в присутствии квалификационной комиссии, экзамена.

Кадастровый инженер - физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность на основании действующего квалификационного аттестата кадастрового инженера.

Физическое лицо, претендующее на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, должно соответствовать следующим требованиям:

1) иметь гражданство Российской Федерации;

2) иметь среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;

3) не иметь непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

Квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в *государственный реестр кадастровых инженеров*, который ведется органом кадастрового учёта.



Рис. 24. Схема взаимодействия участников кадастровых отношений

Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, его адрес (место его нахождения) и идентификационный номер его квалификационного аттестата.

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 обязан уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учёта о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности.

Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе *саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности* – некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства, действующие в целях обеспечения условий для своей профессиональной деятельности и установления обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также в целях контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров.

3.2.2. Уполномоченный орган по организации проведения землеустройства и ведению государственного кадастра недвижимости

Организацию работ по любому государственно значимому мероприятию выполняет соответствующий государственный орган, получающий для этого бюджетное финансирование. Уполномоченным федеральным органом государственной исполнительной власти в РФ, организующим проведение землеустройства, ведение **государственного кадастра недвижимости** и **государственную регистрацию прав** на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (**Росреестр**). Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими органами исполнительной власти (федеральными и субъектов РФ), органами местного самоуправления и иными организациями.

Росреестр также выполняет **функции** по осуществлению **государственного земельного надзора (контроля)** и организации **инфраструктуры пространственных данных РФ**, тесно связанные с ведением ГКН.

В рамках своих функций, связанных с кадастром, он оказывает **государственные услуги** в следующих сферах деятельности:

- ведения **государственного кадастра недвижимости**;
- осуществления **государственного кадастрового учёта** недвижимого имущества;
- **кадастровой деятельности**;
- **государственной кадастровой оценки**;
- **землеустройства**;
- **государственного мониторинга земель**;
- **геодезии и картографии**.

3.3. Экономическая оценка земель и плата за землю

Землепользование в РФ с 1991 года является платным. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством (в том числе для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности), устанавливается **кадастровая стоимость земельного участка**. Её значение включено в состав показателей ГКН и должно быть отражено в кадастровом паспорте земельного участка.

Для установления кадастровой стоимости земельного участка периодически проводится **государственная кадастровая оценка земель**, осуществляемая в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Это *массовая* оценка, её результаты утверждают органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Росреестра.

Для земель различных категорий при их государственной кадастровой оценке используются различные методические подходы. Кадастровая оценка *земель населённых пунктов, а также садоводческих, огороднических и дачных объединений* осуществляется на основании *статистического анализа рыночных цен* и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Кадастровая оценка *земель сельскохозяйственных угодий* вне населённых пунктов и *земель лесного фонда* осуществляется на основе *капитализации расчетного рентного дохода*. Кадастровая оценка *земель иных категорий* вне

населённых пунктов осуществляется на основе *капитализации расчетного рентного дохода* или *исходя из затрат*, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

По результатам оценочного зонирования устанавливается кадастровая стоимость единицы площади земель в границах оценочных зон (**УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв. м или руб./га**). В большинстве случаев в качестве оценочных зон используют единицы кадастрового деления (обычно кадастровые кварталы).

Кадастровая стоимость земель, приведённая к единице площади, может меняться в целом по стране в очень широких пределах. Наиболее высока она в населённых пунктах; чрезвычайно высока в Москве, где колеблется, в зависимости от вида разрешённого использования земель и местоположения, от 43 копеек до 213 595 рублей за 1 кв. м.

Кроме кадастровой стоимости земельного участка может быть также установлена его **рыночная стоимость** в результате *индивидуальной* оценки, осуществляемой также в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Оценщик при определении рыночной стоимости земельного участка обязан использовать *затратный, сравнительный и доходный* подходы к оценке. На **сравнительном подходе** основаны *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*. На **доходном подходе** основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования*. Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в *методе остатка и методе выделения*.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается *равной* его рыночной стоимости.

Собственники, землевладельцы и землепользователи, имеющие земельные участки на правах **собственности, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения**, облагаются ежегодным **земельным налогом** (до введения в действие налога на недвижимость), а за переданные в **аренду** земельные участки взимается **арендная плата** (табл. 5).

Величина земельного налога и арендной платы за землю рассчитывается по результатам кадастровой оценки земель.

Порядок исчисления **налога** установлен Налоговым кодексом РФ. **Сумма земельного налога** исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой ба-

зы. **Налоговая база** определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Таблица 5

Вид земельных платежей в зависимости от прав на земельные участки

Земельные платежи Вид права	Земельный налог	Арендная плата
Частная собственность	+	
Постоянное (бессрочное) пользование	+	
Пожизненное наследуемое владение	+	
Аренда		+
Безвозмездное срочное пользование		

Налоговые ставки устанавливаются на уровне муниципальных образований и городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. Они не могут превышать:

1) **0,3%** в отношении земельных участков:

- сельскохозяйственного назначения или использования;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства;

2) **1,5%** в отношении прочих земельных участков.

Порядок исчисления **арендной платы** за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается на уровне муниципальных образований и городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. В качестве базы для её исчисления обычно выступает также кадастровая стоимость. Величина арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливается по соглашению сторон.

3.4. Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий

3.4.1. Понятие особо охраняемых природных территорий

Охрана окружающей природной среды осуществляется не только в форме организации рационального использования природных ресурсов, но и путём полного либо частичного изъятия природных комплексов и объектов из активного хозяйственного освоения. В результате такого изъятия образуются **особо охраняемые природные территории (ООПТ)**, целью которых является сохранение в неприкосновенности эталонов естественной природной среды, мест обитания растений и животных, достопримечательных и уникальных природных образований. В условиях повсеместного нарушения естественной природной среды, создания антропогенных ландшафтов и расширения урбанизированных территорий роль ООПТ неуклонно возрастает.

Оособо охраняемые природные территории - это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

Организация, охрана и использование ООПТ регулируется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» (1995). С учётом особенностей режима ООПТ и статуса находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие основные *категории ООПТ*:

- а) государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- б) национальные парки;
- в) природные парки;
- г) государственные природные заказники;
- д) памятники природы;
- е) дендрологические парки и ботанические сады;
- ж) лечебно-оздоровительные местности и курорты.

Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления могут устанавливать и иные категории особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые ли-

нии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие).

Особо охраняемые природные территории могут иметь *федеральное*, *региональное* или *местное* значение. Территории государственных природных заповедников и национальных парков относятся к ООПТ федерального значения. Территории государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов могут быть отнесены либо к ООПТ федерального значения, либо к ООПТ регионального значения. Природные парки являются ООПТ регионального значения. Лечебно-оздоровительные местности и курорты могут объявляться ООПТ местного значения.

На землях ООПТ устанавливается особый режим охраны, сущность которого состоит в полном запрещении или ограничении хозяйственной и иной деятельности, противоречащей целям создания ООПТ (рис. 25).



Рис. 25. Особо охраняемая природная территория

3.4.2. Основы ведения и содержание государственного кадастра ООПТ

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий представляет собой свод регулярно обновляемых систематизиро-

ванных данных, необходимых для управления ООПТ и обеспечения экологически безопасного развития страны. Кадастр является официальным документом, содержащим информацию об ООПТ всех категорий регионального и местного значения, и является государственным информационным ресурсом. Ведётся он в соответствии с федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» (1995).

Государственный кадастр ООПТ включает в себя *сведения* о статусе этих территорий, об их географическом положении и границах, режиме особой охраны этих территорий, природопользователях, эколого-просветительской, научной, экономической, исторической и культурной ценности. Он ведётся в целях оценки состояния природно-заповедного фонда, определения перспектив развития сети данных территорий, повышения эффективности государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, а также учёта данных территорий при планировании социально-экономического развития регионов.

Порядок ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий утверждён соответствующим приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ (2012). Сведения государственного кадастра ООПТ носят открытый характер, за исключением сведений ограниченного доступа.

Под ведением государственного кадастра ООПТ понимается совокупность действий, включающих в себя свод, структурирование, хранение, накопление, обобщение информации об ООПТ и учёт таких территорий. Подготовка, обновление и представление первичных сведений об ООПТ не являются ведением государственного кадастра ООПТ.

Государственный кадастр ООПТ обновляется один раз в четыре года (отчетный кадастровый период) и состоит из:

а) государственного кадастра ООПТ федерального значения (федеральный кадастр), ведение которого осуществляется Минприроды России;

б) государственных кадастров ООПТ регионального и местного значения (региональные кадастры), ведение которых осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ.

При обновлении кадастровых данных сведения за предыдущий период архивируются и подлежат постоянному хранению в соответствии с законодательством об архивном деле в Российской Федерации.

Накопление кадастровых сведений осуществляется на бумажных и электронных носителях, в том числе в виде электронных баз данных.

Государственный кадастр ООПТ включает *разделы* по действующим ООПТ и по реорганизованным ООПТ.

Кадастровые сведения об ООПТ содержат следующие позиции:

- 1) Название ООПТ;
- 2) Категория ООПТ;
- 3) Значение ООПТ (федеральное, региональное, местное);
- 4) Порядковый номер кадастрового дела ООПТ;
- 5) Профиль ООПТ;
- 6) Статус ООПТ (действующий, реорганизованный);
- 7) Дата создания, реорганизации;
- 8) Цели создания ООПТ и её ценность;
- 9) Нормативная основа функционирования ООПТ;
- 10) Ведомственная подчиненность;
- 11) Международный статус ООПТ (в случае его наличия);
- 12) Категория ООПТ согласно классификации Международного союза охраны природы;
- 13) Число отдельно расположенных, не граничащих друг с другом участков территории/акватории ООПТ;
- 14) Месторасположение ООПТ;
- 15) Географическое положение ООПТ;
- 16) Общая площадь ООПТ (га), а также:
 - а) площадь морской акватории (га), входящей в состав ООПТ,
 - б) площадь земельных участков (га), включенных в границы ООПТ без изъятия из хозяйственного использования;
- 17) Площадь охранной зоны ООПТ (га);
- 18) Границы ООПТ;
- 19) Наличие в границах ООПТ иных особо охраняемых природных территорий;
- 20) Природные особенности ООПТ;
- 21) Экспликация земель ООПТ:
 - а) экспликация по составу земель,
 - б) экспликация земель особо охраняемых территорий и объектов,
 - в) экспликация земель лесного фонда;
- 22) Негативное воздействие на ООПТ (факторы и угрозы);

23) Юридические лица, ответственные за обеспечение охраны и функционирование ООПТ;

24) Сведения об иных лицах, на которые возложены обязательства по охране ООПТ;

25) Общий режим охраны и использования ООПТ;

26) Зонирование территории ООПТ;

27) Режим охранной зоны ООПТ;

28) Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, находящихся в границах ООПТ;

29) Просветительские и рекреационные объекты на ООПТ.

ГЛАВА 4. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

4.1. Экологические проблемы землепользования

Экологические решения в управлении землепользованием и развитием территорий заключаются в охране и поддержании желаемого экологического состояния земель и недвижимости в определённых научно обоснованных пределах. Мероприятия по восстановлению и улучшению состояния различных компонентов окружающей среды наглядно структурированы на рис. 26.

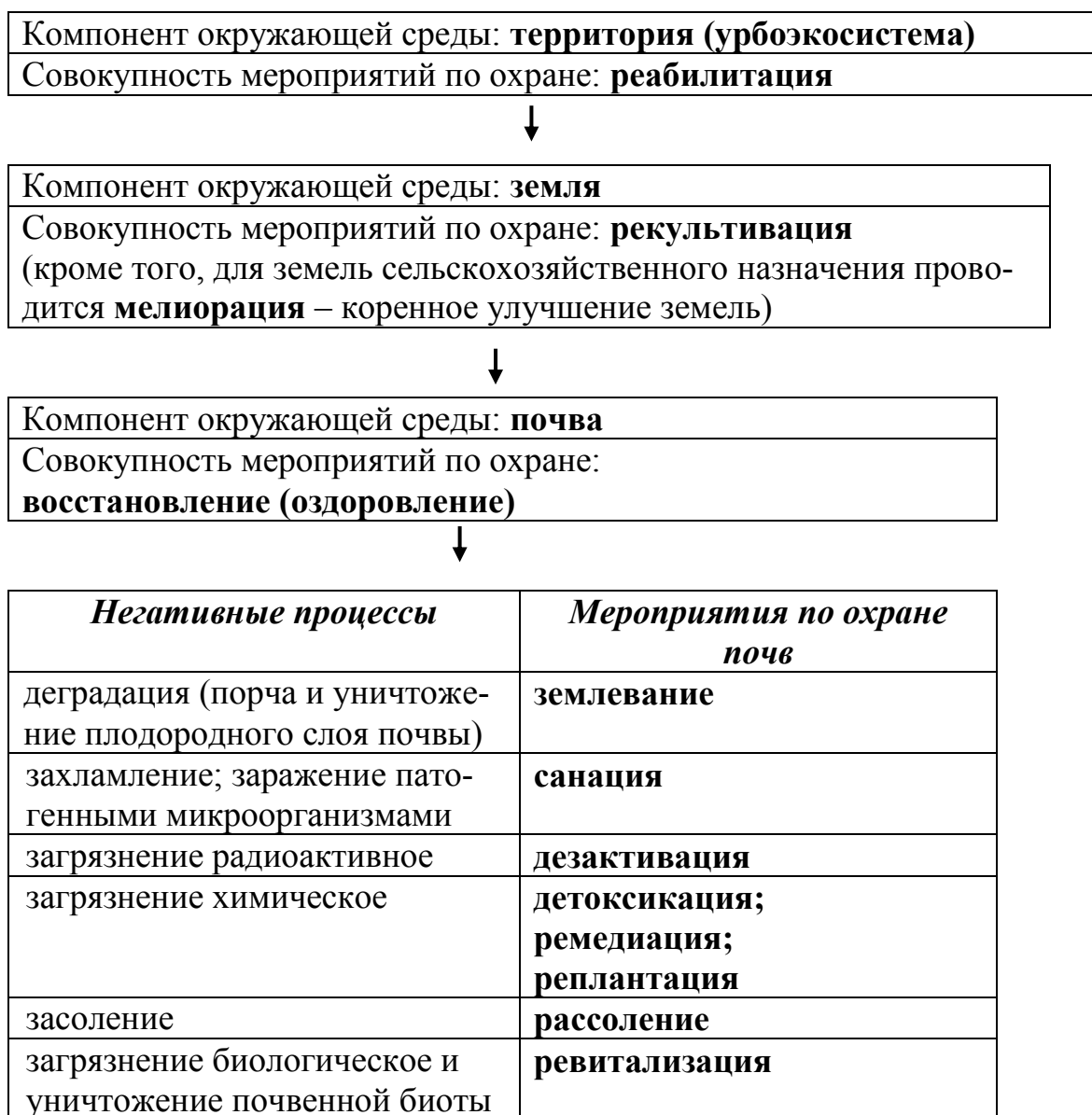


Рис. 26. Систематизация мероприятий по охране земель


Сущность основных негативных процессов на землях заключается в следующем.

Деградация земель – частичное или полное разрушение почвенного покрова, в первую очередь плодородного слоя почвы, характеризующееся ухудшением его физического и биологического состояния, а также снижением (потерей) плодородия почв.

Загрязнение земель – изменение их химического или биологического состава в результате антропогенной деятельности, способное вызвать ухудшение качества земель.

Захламление земель – накопление (складирование) на земельных участках коммунально-бытовых отходов, отходов производственной деятельности предприятий и транспорта, строительных материалов, оборудования и т.п. в непредусмотренных для этих целей местах.

Для предупреждения и ликвидации вредных последствий негативных процессов на землях проводится их охрана.

 **Охрана земель** – вид производственной деятельности уполномоченных органов, специализированных организаций и хозяйствующих субъектов, заключающийся в осуществлении системы различных мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности использования земельного фонда в условиях рационального, высокоэффективного землепользования.

Вопросы охраны земель и почв регулируются природоохранным и земельным законодательством. Руководящими принципами земельного законодательства продекларированы:

- учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека;
- представление о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления разнообразной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;
- приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.

Цели охраны земель установлены Земельным кодексом РФ (2001), в котором охране земель посвящена отдельная глава II:

- предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;
- обеспечение восстановления и улучшения земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Вопросы охраны земель рассматриваются также в ряде самостоятельных документов. В федеральном законе «О мелиорации земель» (1996) в целях сохранения и повышения плодородия земель предусмотрена необходимость мелиоративных мероприятий по улучшению состояния почв. Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (1999) предписано поддерживать состояние почвы в соответствии с санитарными правилами, обеспечивать уровень их загрязнения не выше предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ. В развитие указанного закона утверждены санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.7.1287-03 (2003), устанавливающие требования к качеству почв, и соответствующие гигиенические нормативы ПДК (предельно допустимые концентрации) и ОДК (ориентировочно допустимые концентрации) загрязняющих веществ в почве (2006-2010). Восстановление продуктивности и хозяйственной ценности земель, а также улучшение условий окружающей среды обеспечиваются комплексом работ по рекультивации земель в соответствии с постановлением Правительства РФ «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы» (1994).

Информационной основой для проектирования мероприятий по охране земель являются сведения Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, и мониторинга земель. Сами мониторинговые наблюдения могут рассматриваться как предварительный этап мероприятий по охране земель.

Особо следует отметить, что в настоящее время большинство нормативных документов по вопросам охраны земель имеет «технократическую» направленность. Основные положения этих документов обеспечивают соблюдение, в первую очередь, интересов природопользователей, часто в ущерб качеству окружающей среды. Как убедительно показано С.Н.Волковым, Г.В.Добровольским, Н.Н.Клюевым, Б.С.Львовым, С.А.Сладкопевцевым, А.С.Яковлевым и другими исследователями, временная псевдоинтенсификация отечественного аграрного сектора экономики в начале 2000-х г.г. обеспечена необоснованным усилением эксплуатации земельных ресурсов и почвенного плодородия, а вовсе не повышением технического уровня агропромышленного сектора и внедрением ресурсосберегающих технологий.

Наблюдающаяся в последнее время в нашей стране совершенно иррациональная тенденция приоритета ресурсного развития экономики, связанного с усилением эксплуатации природных ресурсов, а также скоротечная переориентация на переход к новым правовым формам землепользования без должного научно-практического и правового обоснования, на фоне малоэффективной системы государственного учёта ресурсов и управления, отмеченные многими исследователями, остаются главной причиной катастрофической деградации почв и земельных ресурсов и одной из ключевых проблем обеспечения национальной безопасности России.

4.2. Особенности охраны земель при строительстве

Особую роль экологические факторы играют на застроенных территориях. Градостроительным кодексом РФ (2004) предусмотрен учёт требований охраны окружающей среды при осуществлении градостроительной деятельности, охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов при разработке градостроительных регламентов. При проектировании, строительстве, реконструкции, эксплуатации и выводе из эксплуатации объектов хозяйственной деятельности должны предусматриваться меры по охране земель от химического, радиоактивного и биологического загрязнения, от захламления земель отходами производства и потребления, от подтопления и последствий иных негативных воздействий и процессов, влекущих ухудшение качества земель.

В процессе градостроительной деятельности под воздействием строительства значительная часть земель нарушается, поэтому **рекультивация земель** – необходимый и существенный этап их охраны (рис. 27). При этом необходимо обеспечить соблюдение установленных экологических, санитарно-гигиенических и иных нормативов качества земель и нормативов допустимых воздействий на земли. По степени опасности в санитарно-защитном отношении почвы населённых мест подразделяются на следующие категории по уровню загрязнения: чистая, допустимая, умеренно-опасная, опасная, чрезвычайно опасная. Исходя из уровня загрязнения, рекомендуются различные мероприятия по восстановлению и использованию почв.



Рис. 27. Нарушенная территория, требующая рекультивации

Хозяйственная и иная деятельность, осуществляемая с нарушением требований по охране земель, должна быть ограничена, приостановлена или запрещена уполномоченными органами в зависимости от степени нарушений.

Классификационная схема мероприятий по предупреждению негативных процессов на землях и устранению их отрицательных последствий при строительстве приведена на рис. 28. Земельноохранные мероприятия разрабатываются на основе результатов анализа и оценки негативных процессов с учётом архитектурно-планировочных решений и технических возможностей строительного комплекса в конкретных условиях.

Заключительной стадией охраны земель является их комплексное благоустройство, под которым понимается взаимоувязанное применение средств ландшафтной и садово-парковой архитектуры, пластической организации и покрытия поверхности земли, оборудования территории и её застройки устройствами для безопасности и удобства использования, средств освещения и цветового решения участков территории, зданий и сооружений, декоративного озеленения, декоративной пластики и графики, визуальной информации и иных средств.

группы мероприятий (в зависимости от технических средств охраны)



классы мероприятий (в зависимости от этапа охраны и степени развития негативных процессов)

Рис. 28. Систематизация мероприятий по охране земель

Благоустройство может проводиться как на нарушенных землях после осуществления их рекультивации, так и на землях ненарушенных (рис. 29). Работы по благоустройству территории включают асфальтирование, укладку тротуарной плитки, озеленение территории, разбивку газонов, клумб, установку малых архитектурных форм и ограждений, устройство стоянок для автотранспорта, скамей, фонтанов, качелей и т.п.

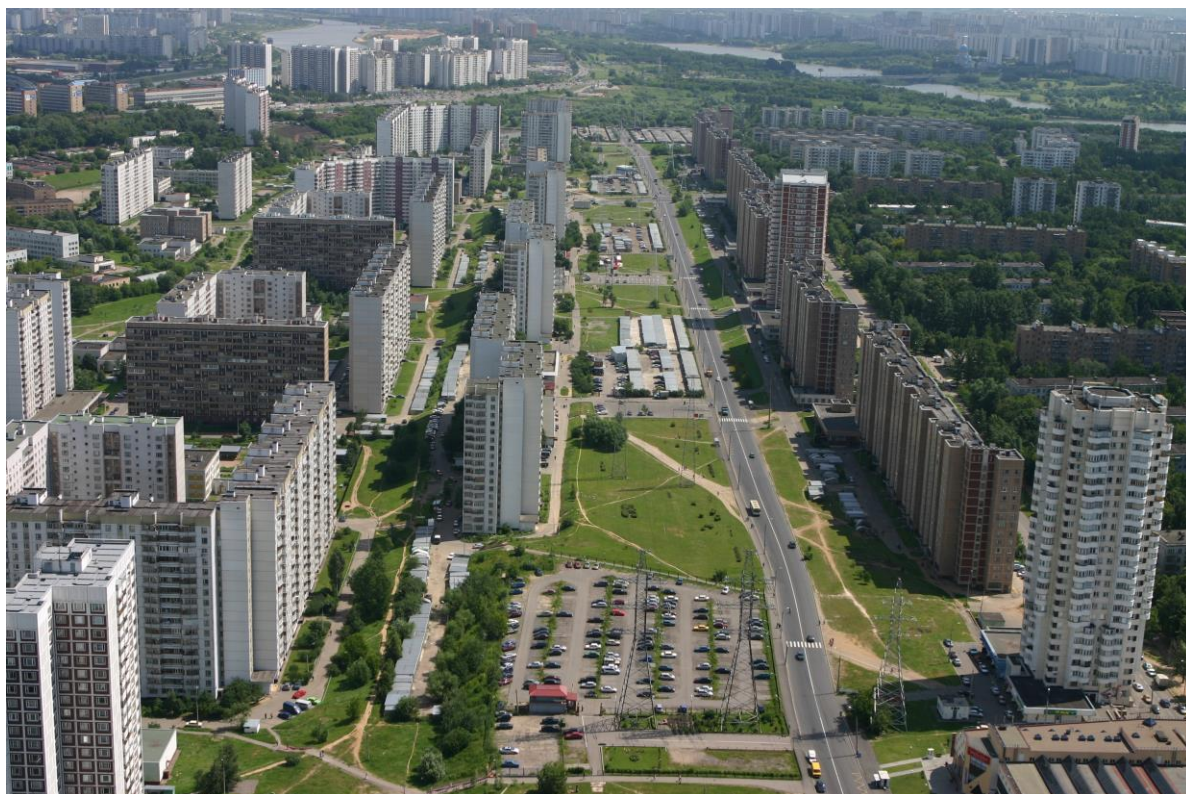


Рис. 29. Озеленённая и благоустроенная территория жилого района

4.3. Ответственность за нарушения требований охраны и использования земель

Несоблюдение и невыполнение требований, предъявляемых при использовании земель действующим земельным законодательством, приводящие к отрицательным последствиям, определяются как **нарушения земельного законодательства**. Нарушения могут быть допущены как землепользователями, имеющими права на участок, где совершено нарушение, так и посторонними юридическими лицами и гражданами, не имеющими к конкретному участку прямого отношения.

Земельным кодексом РФ установлены **обязанности** собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, **по использованию земельных участков**:

«использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами».

Невыполнение требований экологического характера к использованию земельных участков может являться основанием возникновения уголовной и гражданско-правовой ответственности, применения административных санкций в виде штрафов.

Государственный экологический контроль проводится в целях предотвращения, выявления и пресечения нарушений законодательства в области охраны окружающей природной среды и природопользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны окружающей среды. Его необходимость установлена федеральным законом «Об охране окружающей среды» (2002).

Государственный земельный надзор и контроль за соблюдением требований охраны и использования земель организациями, их руководителями, должностными лицами и гражданами осуществляется, в соответствии с Земельным кодексом РФ, специально уполномоченными государственными органами. В настоящее время действует порядок, установленный постановлением Правительства «О государственном земельном контроле» (2006).

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную **ответственность** в порядке, установленном законодательством. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред. Юри-

дические лица, граждане **обязаны возместить** в полном объеме **вред**, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений, и привести земельные участки в пригодное для использования состояние.

Наиболее строгая ответственность за нарушения законодательства в сфере землепользования предусмотрена Уголовным кодексом РФ (1996) по ст. 254 (Порча земли):

«1. Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, -

наказываются штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет.

2. Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, -

наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок.

3. Деяния, предусмотренные частями первой или второй настоящей статьи, повлекшие по неосторожности смерть человека, -

наказываются принудительными работами на срок до пяти лет либо лишением свободы на тот же срок».

Административная ответственность за нарушения законодательства в сфере охраны земель предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях (2001). Наложение штрафов производится в соответствии с требованиями Кодекса РФ об административных правонарушениях, в котором указаны и размеры штрафов.

ГЛАВА 5. КАФЕДРА КАДАСТРА И ОСНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА МИИГАИК

5.1. Из истории кафедры

Коренные преобразования в земельной политике и в системе землепользования, произошедшие в России в начале 1990-х годов, затронули и систему подготовки кадров. В учреждениях высшего и среднего специального профессионального образования открывались новые перспективные специальности и специализации, связанные с земельными отношениями. Не остался в стороне и один из старейших вузов страны, готовящий кадры в сфере наук о Земле - Московский государственный университет геодезии и картографии (МИИГАиК).

В 1992 году в университете была образована лаборатория кадастра, преобразованная в 1993 году в кафедру кадастра и основ земельного права. При образовании кафедра входила в состав геодезического факультета, а с 1996 года вошла в структуру вновь образованного факультета управления территориями (с 1998 года - факультет экономики и управления территориями, ФЭУТ). Со времени образования по 1995 год кафедрой заведовала профессор, к.т.н. Л.Г.Максудова; с 1995 по 2010 годы - профессор, к.т.н. В.В.Абросимов; с 2010 года - профессор, д.т.н. А.П.Сизов.

В феврале 2013 года кафедра кадастра и основ земельного права МИИГАиК отметила важную веху в своём развитии – 20-летие. С момента образования кафедра является выпускающей, обеспечивая подготовку инженеров по специальности «городской кадастр» и участвуя в подготовке других специалистов, выпускаемых на ФЭУТ и других факультетах МИИГАиК, в частности, по специальностям «менеджмент», «государственное и муниципальное управление», «финансы и кредит» и т.д.

За это время только по дневной форме обучения подготовлено 764 специалиста, около 200 специалистов – по заочной форме и экстернату, а также около 200 человек получило второе высшее образование. По факультету дистанционных форм образования выпущено около 100 бакалавров по направлению подготовки «землеустройство и кадастры».

Профессора и преподаватели кафедры были во многом первопроходцами при определении круга знаний, необходимых выпускникам вуза картографо-геодезического профиля, специализирующимся в сфере земельных отношений. Ими осуществлялась постановка новых дисциплин, разработка учебных программ, чтение лекций и проведение практических

занятий. Из основных дисциплин следует особо отметить дисциплины «кадастрового цикла», из которых в разное время в учебные планы МИИГАиК были введены «Земельный кадастр», «Кадастр застроенных территорий», «Многоцелевой кадастр», «Кадастр недвижимости», «Геодезическое обеспечение кадастровых работ», «Технология выполнения кадастровых работ», «Современные проблемы землеустройства и кадастров». Ряд дисциплин был связан с информационным обеспечением кадастра («ГИС кадастра», «Сбор данных для ГИС кадастра», «Системы хранения и защиты кадастровой информации»). Также ведутся дисциплины «Землеустройство», «Мониторинг и охрана городских территорий», «История земельных отношений», «Оценка земель» и др.

С начала 2010-х годов в соответствии с современными требованиями осуществляется переход на двухступенчатое обучение по системе «бакалавриат-магистратура». Первые абитуриенты по новому профильному направлению, ставшие ныне бакалаврами по землеустройству и кадастрам, были приняты на факультет в 2010 году, так же, как и первые магистры по землеустройству и кадастрам.

5.2. Кафедра сегодня

На текущий момент кафедра кадастра и основ земельного права обеспечивает подготовку бакалавров и магистров по направлениям подготовки 21.03.02 и 21.03.02 «землеустройство и кадастры» в соответствии с требованиями федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования уровня «три плюс» (утверждены Министерством образования и науки Российской Федерации 30.03.2015 для квалификация (степени) «магистр» приказом № 298, для квалификация (степени) «бакалавр» 01.10.2015 приказом № 1084).

Кафедра располагается на 4-м этаже 2-го учебного корпуса МИИГАиК, занимаемого ФЭУТ (рис. 30, 32-33). Для преподавания специальных предметов имеется ряд компьютерных классов и специализированных аудиторий. При обучении используются современные геодезические приборы, реальные примеры кадастровых, геодезических и картографических документов, современное программное обеспечение, а также новое техническое оборудование для учебного процесса (проекторы, электронные доски, информативные презентации, демонстрационные ролики и другие актуальные учебные материалы).

В настоящее время на кафедре сотрудничают 16 преподавателей, включая 5 совместителей. Это 5 профессоров, 6 доцентов, 4 старших преподавателей и 1 ассистент; учёную степень доктора наук имеют два члена кафедры, кандидата наук – шесть (рис. 31).

Для обеспечения высокого качества преподавания профессорско-преподавательский состав кафедры сгруппирован в четыре учебно-методические комплекса:

Кадастр недвижимости (проф., к.т.н. Лелюхина А.М. (рук.), проф., д.г.н. Илюшина Т.В., доц. Миклашевская О.В., ст. преп. Агеева О.И.);

Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров (проф., к.т.н. Колевид Т.К. (рук.), доц., к.т.н. Атаманов С.А., доц., к.т.н. Григорьев С.А., ст. преп. Пушкина Т.Ф.);

Информационное обеспечение землеустройства и кадастров (проф., к.т.н. Алтынов А.Е. (рук.), доц., к.г.н. Карфидова Е.А., доц. Кругликова И.В., ст. преп. Пересветова А.В.);

Землеустройство, мониторинг земель и земельное право (проф., д.т.н. Сизов А.П. (рук.), доц. Кожевникова Л.А., ст. преп. Мишкина А.С., асс. Косаруков З.С.).

В обеспечении учебного процесса им помогает заведующий лабораторией Брыков Д.В.

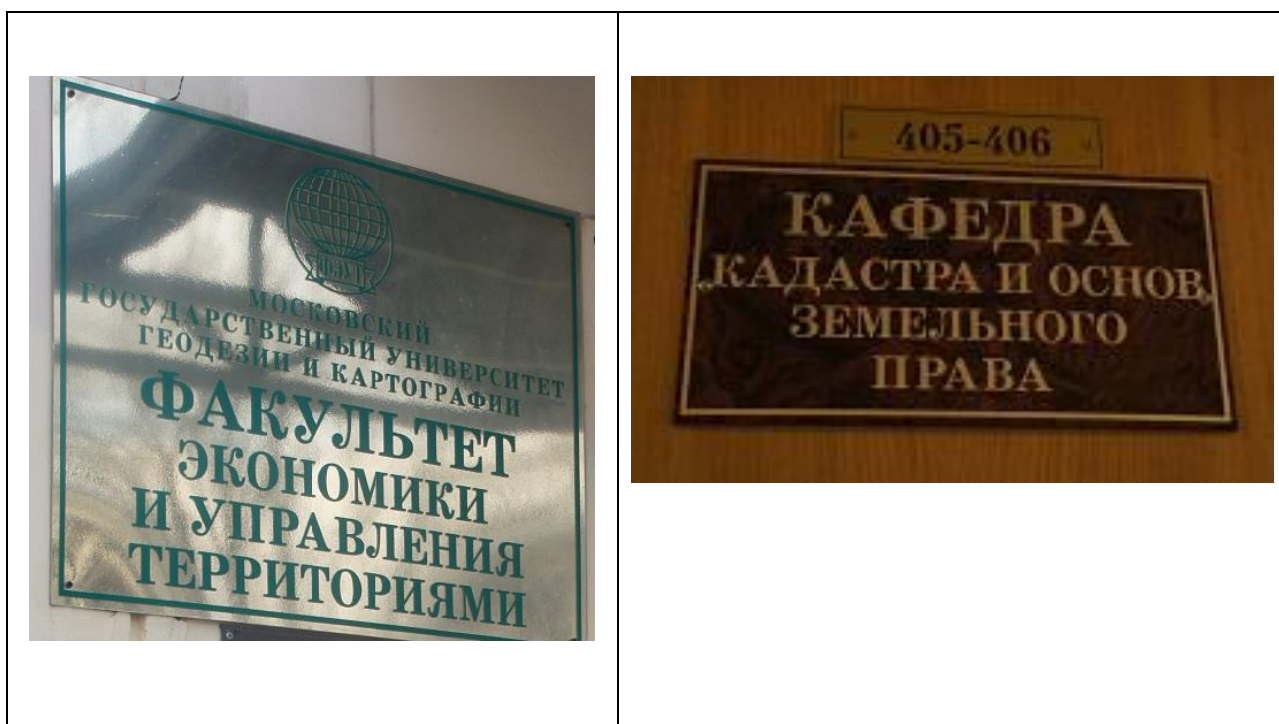


Рис. 30. Здесь располагаются ФЭУТ и кафедра кадастра и основ земельного права

КАФЕДРА КАДАСТРА И ОСНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА					
ПРОФЕССОРА					
					
Сизов Александр Пав- лович, зав. каф., д-р техн. наук	Алтынов Александр Ефимович, канд. техн.наук	Илюшина Татьяна Вла- димировна, д-р геогр. наук	Колевид Татьяна Кузьминична, канд. техн.наук	Лелюхина Анна Михайловна, канд. техн.наук	
ДОЦЕНТЫ					
					
Атаманов Сергей Алек- сандрович, канд.техн.наук	Григорьев Сергей Алек- сандрович, канд.техн.наук	Карфидова Екатерина Александровна, канд.геогр.наук	Кожевникова Лариса Адольфовна	Кругликова Ирина Валерьяновна	Миклашев- ская Ольга Витальевна
СТАРШИЕ ПРЕПОДАВАТЕЛИ, АССИСТЕНТ И ЗАВЕДУЮЩИЙ ЛАБОРАТОРИЕЙ					
					
Агеева Ольга Ивановна	Мишкина Алевтина Сергеевна	Пересветова Антонина Васильевна	Пушкина Татьяна Фёдоровна	Косаруков Закир Сергеевич	Брыков Дмитрий Витальевич

Рис. 31. Профессорско-преподавательский состав кафедры кадастра и основ земельного права ФЭУТ МИИГАиК



Рис. 32. Главное здание университета

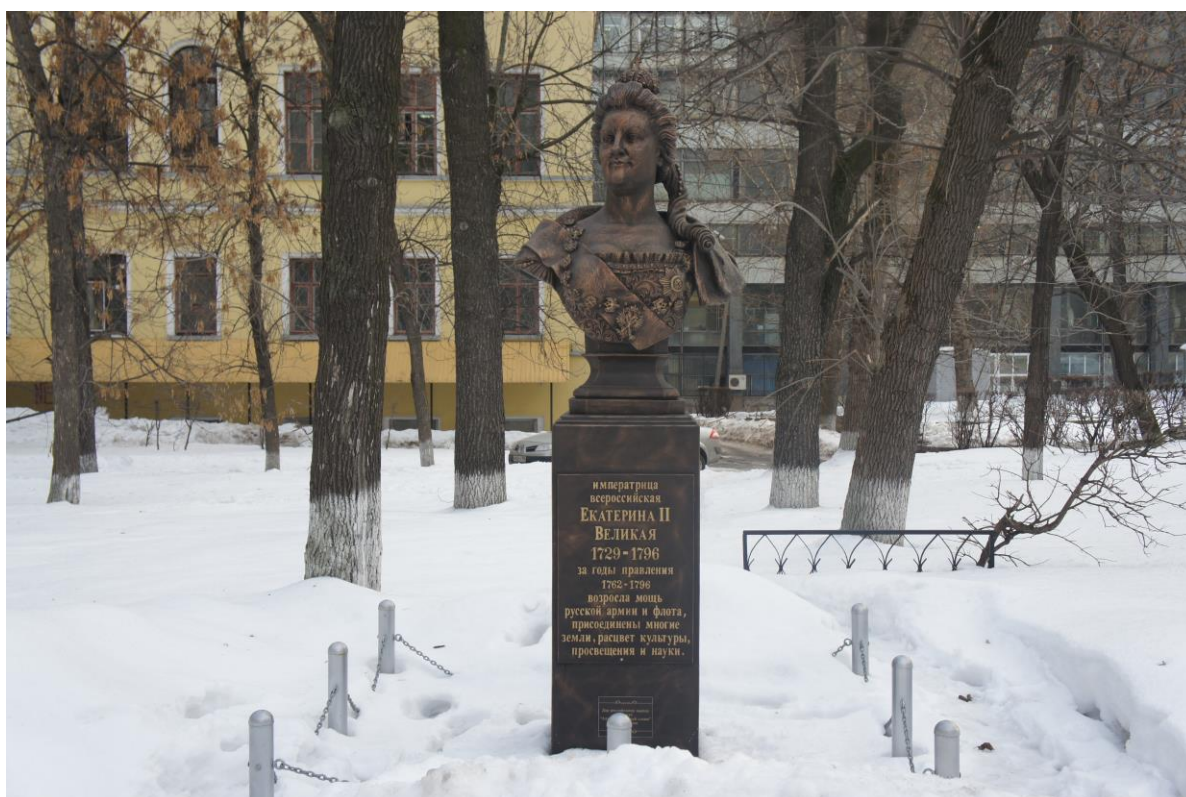


Рис. 33. Памятник Екатерине II Великой на территории МИИГАиКа

Кафедра стремится развивать российские образовательные традиции, всегда направленные на формирование человека-личности, умеющего мыслить и действовать самостоятельно. Формирование такой личности невозможно без самостоятельной работы, выполняемой студентами наряду с традиционными лекционными и семинарскими занятиями и новыми, постоянно совершенствуемыми образовательными формами («дистанционное» обучение и др.). В этой связи важным является наличие специальной литературы, подготовке которой на кафедре уделяется особое внимание.

В связи с насыщением информационного пространства сети «Интернет» ресурсами в области кадастра недвижимости, студентам предлагается обращаться к ним в течение обучения, включая использование материалов при выполнении практических работ.

Развиваются и новые, инновационные формы обучения. Так, в составе информационных порталов МИИГАиКа и ФЭУТ размещены интерактивные учебные пособия по кадастру недвижимости и мониторингу городских территорий, полезные как для студентов, так и для лиц, готовящихся к квалификационному экзамену на получение статуса кадастрового инженера. Опыт изучения кадастра недвижимости в МИИГАиКа даёт положительные результаты при аттестации кадастровых инженеров, проводимой в форме квалификационного экзамена.

В результате тщательная проработка и своевременное обновление и дополнение содержания академических дисциплин по кадастру недвижимости, а также согласованность их между собой в рамках учебных планов и с другими дисциплинами позволяет студентам МИИГАиКа получить необходимые знания, умения и навыки в области землеустройства, кадастров и развития территорий. За истекшие два года была решена задача серьёзного обновления учебно-методических комплексов, предназначенных для различных дисциплин в сфере земельных отношений, в части усиления вопросов кадастра недвижимости и регистрации прав на неё. Это даёт возможность студентам наилучшим образом реализовать себя в дальнейшей профессиональной деятельности в области развития территорий, кадастровой деятельности и смежных сферах.

Большинство выпускников кафедры работает по специальности – в системе Росреестра, в административных органах, в специализированных организациях, а также в качестве кадастровых инженеров (рис. 34).



Рис. 34. Организации, в которых работают выпускники кафедры

Кроме подготовки специалистов с высшим профессиональным образованием, кафедра участвует в послевузовском образовании в рамках аспирантуры. На кафедре идёт подготовка кандидатов технических наук по научной специальности 25.00.26 – «землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Кафедра уверенно идёт к своей четвертьвековой дате; она, как всегда, ждёт новых студентов, интересующихся имущественно-земельными отношениями и развитием территорий!

С уважением к читателям –

А. Сизов

Список основных учебно-методических и научных публикаций сотрудников кафедры кадастра и основ земельного права МИИГАиК последних лет

- Атаманов С.А., Григорьев С.А.* Кадастр недвижимости: монография. – М.: Букстрим, 2012. – 324 с.
- Атаманов С.А., Григорьев С.А., Голубев В.В.* Вопросы с ответами для подготовки к сдаче квалификационного экзамена на получение аттестата кадастрового инженера: учебно-справочное пособие. В 2-х кн. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2011. – 262 с. (кн. 1), 506 с. (кн. 2).
- Григорьев С.А., Атаманов С.А.* Кадастр недвижимости: Интерактивный учебник. – <http://geodesy.ru/books/book/1>.
- Григорьев С.А., Атаманов С.А.* Введение в кадастровую деятельность: Учебно-справ. пособие. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2010. – 207 с.
- Григорьев С.А.* Основы кадастра недвижимости: Учеб. пособие. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2008. – 120 с.
- Илюшина Т.В., Максудова Л.Г., Полянцева И.Б.* История земельных отношений. Часть 1: Учеб. пособие. Рек. УМО по геодезии и фотограмметрии для студентов вузов. - М., 2005. – 176 с.: ил.
- Информационные ресурсы государственного кадастра недвижимости и территориального планирования в пространственном развитии государства: монография / Н.И.Бурмакина, А.В.Илюшин, Т.В.Илюшина и др.; под.ред. А.П.Сизова. - М. : Изд-во «Русайнс», 2016. – 86 с.
- Лелюхина А.М., Миклашевская О.В.* Технология выполнения кадастровых работ. Государственный кадастровый учёт и регистрация прав на недвижимое имущество: Методич. указания. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2007. – 82 с.
- Мишкина А.С., Сизов А.П., Колевид Т.К., Любимов А.А.* Методич. указания по подготовке дипломной работы специалиста. Специальность 120303 – «Городской кадастр». – М. : Изд-во МИИГАиК. – 2010.
- Очерки из истории развития высшего геодезического, картографического и землеустроительного образования в России / Максудова Л.Г., Майоров А.А., Илюшина Т.В., Полянцева И.Б. – М. : Изд-во МИИГАиК. – 2010. – 32 с.: ил.
- Сизов А.П.* Кадастр недвижимости: Методич. указания. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2009. – 52 с.
- Сизов А.П.* Мониторинг и охрана городских земель: Учеб. пособие. Рек. УМО по геодезии и фотограмметрии для студентов вузов. - М.: Изд-во МИИГАиК, 2009. – 264 с.: ил.
- Сизов А.П.* Мониторинговое картографирование городских земель. Концепция, методы, технологии. Saarbrücken, Deutschland : Palmarium Academic Publishing. – 2013. -160 с.

- Сизов А.П.* Оценка качества и мониторинг земель сверхкрупного города (на примере Москвы): монография. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2012. – 242 с.
- Сизов А.П.* Роль землеустройства и кадастра недвижимости в пространственном развитии территорий: Учеб. пособие Спбь: ЗАО «Ай-букс», 2015. – 124 с. (Информационно-библиотечная система «ibooks.ru»: <http://ibooks.ru/reading.php?productid=344566>).
- Сизов А.П.* Современные проблемы землеустройства и кадастров. Ч. 1. Землеустройство: Учеб. пос. для студентов магистратуры. - М.: Изд-во МИИГАиК, 2012. – 69 с.
- Сизов А.П.* Экологические основы землепользования в сверхкрупном городе. - М. : Изд-во «Русайнс». – 2015. – 120 с.
- Сизов А.П., Алтынов А.Е., Атаманов С.А., Голубев В.В. и др.* Основы кадастра недвижимости: Учеб. пос. / Рекомендовано УМО геодезии и фотограмметрии для студентов вузов. - М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. – 390 с.

Ведущие периодические издания по землеустройству и кадастрам

1. Вестник Росреестра.
2. Геодезия и картография¹⁰.
3. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель¹¹.
4. Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъёмка¹².
5. Использование и охрана природных ресурсов в России.
6. Кадастр недвижимости.

¹⁰ Рекомендован ВАК РФ.

¹¹ Рекомендован ВАК РФ.

¹² Рекомендован ВАК РФ.

Основные нормативные правовые документы по землеустройству и кадастрам

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Концепция создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учёта недвижимости / Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2009 № 534.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 2: от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
6. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ.
8. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ.
9. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ.
10. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы / Утв. распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р.
11. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости / Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42.
12. Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к её составлению / Утв. постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621.
13. Форма межевого плана земельного участка и требования к его подготовке / Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412.
14. Формы кадастрового плана территории, кадастровой выписки о земельном участке, кадастровых паспортов объектов недвижимости / Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.08.2014 № 504.
15. Формы технических планов объектов недвижимости / Утв. приказами Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 № 403, от 29.11.2010 № 583, от 23.11.2011 № 693, 10.02.2012 № 52.

Рекомендуемые сайты по землеустройству и кадастрам

1. <http://www.economy.gov.ru> — Министерство экономического развития РФ (Минэкономразвития России).
2. <https://rosreestr.ru> — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).
3. <http://www.rosinv.ru> — ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Росреестра.
4. <http://www.vishagi.com> — ОАО «Госземкадастрсъёмка им. П.Р.Поповича» – ВИСХАГИ.
5. <http://www.rosim.ru> — Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).
6. <http://www.roskadastr.ru> — Кадастровые инженеры (Некоммерческое партнёрство «Саморегулируемая организация деятельности кадастровых инженеров»).
7. <http://www.rachz.ru> — Некоммерческая организация «Российская организация частных землемеров».
8. <http://zem-kadastr.ru> — Форум кадастровых инженеров.
9. <http://www.gisa.ru> — ГИС-ассоциация (Межрегиональная общественная организация содействия развитию рынка геоинформационных технологий и услуг).
10. <http://www.geo-book.ru/zk.htm> — Форум геодезистов, топографов, маркшейдеров, землемеров. Скачать книги по землеустройству, кадастру.
11. <http://www.miigaik.ru> — Московский государственный университет геодезии и картографии.
12. <http://kiozp.miigaik.ru> — Страница кафедры кадастра и основ земельного права на сайте МИИГАиК.
13. <http://feut.ru> — Информационный портал факультета экономики и управления территориями Московского государственного университета геодезии и картографии.

Содержание

<u>ПРЕДИСЛОВИЕ</u>	<u>3</u>
<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	<u>5</u>
<u>ГЛАВА 1. ЗЕМЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ</u>	<u>7</u>
1.1. Основные понятия землепользования и земельных отношений	7
1.2. Структура земель Российской Федерации	9
1.3. Земельный участок как базовый объект недвижимости и его улучшения	13
1.4. Право собственности и имущественные отношения	18
1.5. Виды имущества, регистрация прав на него и виды вещных прав	20
1.6. Сделки с недвижимостью	23
1.7. Особенности земли как объекта имущественных отношений	24
<u>ГЛАВА 2. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ</u>	<u>26</u>
2.1. Общее понятие о землеустройстве	26
2.2. Градостроительная деятельность	31
<u>ГЛАВА 3. КАДАСТРЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</u>	<u>37</u>
3.1. Государственный кадастр недвижимости	37
3.1.1. Общие характеристики государственного кадастра недвижимости	37
3.1.2. Состав сведений государственного кадастра недвижимости	39
3.1.3. Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества	45
3.1.4. Информационные технологии государственного кадастра недвижимости	46
3.2. Кадастровые отношения	49
3.2.1. Кадастровая деятельность и кадастровые работы	49
3.2.2. Уполномоченный орган по организации проведения землеустройства и ведению государственного кадастра недвижимости	52
3.3. Экономическая оценка земель и плата за землю	53
3.4. Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий	56
3.4.1. Понятие особо охраняемых природных территорий	56
3.4.2. Основы ведения и содержание государственного кадастра ООПТ	57
<u>ГЛАВА 4. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ</u>	<u>61</u>
4.1. Экологические проблемы землепользования	61
4.2. Особенности охраны земель при строительстве	64
4.3. Ответственность за нарушения требований охраны и использования земель	67
<u>ГЛАВА 5. КАФЕДРА КАДАСТРА И ОСНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА МИИГАИК</u>	<u>70</u>

5.1. ИЗ ИСТОРИИ КАФЕДРЫ	70
5.2. КАФЕДРА СЕГОДНЯ	71
СПИСОК ОСНОВНЫХ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИХ И НАУЧНЫХ ПУБЛИКАЦИЙ СОТРУДНИКОВ КАФЕДРЫ КАДАСТРА И ОСНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА МИИГАиК последних лет	77
ВЕДУЩИЕ ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ И КАДАСТРАМ	78
ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ И КАДАСТРАМ	79
РЕКОМЕНДУЕМЫЕ САЙТЫ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ И КАДАСТРАМ	80
СОДЕРЖАНИЕ	81

Московский государственный университет геодезии и картографии
(МИИГАиК), кафедра кадастра и основ земельного права;
103064, Москва, Гороховский пер., д. 4, корп. 2;
тел. (499) 262-63-49; 8-906-716-27-10; ap_sizov@mail.ru

Фотографии:

А.П.Сизов (наземная съёмка);

А.Н.Шанихин (съёмка с борта вертолёта)

