

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Белгородский государственный технологический университет  
им. В.Г. Шухова

**Е.П. Даниленко**

**ВВЕДЕНИЕ В ПРОФЕССИЮ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»**

**КУРС ЛЕКЦИЙ**

Белгород  
2014

УДК 711.1(07)

ББК 85.118я7

Д18

**Е.П. Даниленко**

Д18 **Введение** в профессию «Городской кадастр»: Курс лекций  
/сост. Е.П. Даниленко. - Белгород: Изд-во БГТУ, 2014. - 154 с.

Учебное пособие представляет собой конспективный курс лекций по дисциплине «Введение в профессию».

Предназначено для студентов I курса направления подготовки 120700 - «Землеустройство и кадастры» профиля 120700.62 - «Городской кадастр» всех форм обучения.

Данное издание публикуется в авторской редакции.

УДК 711.1(07)

ББК 85.118я7

© Белгородский государственный  
технологический университет  
(БГТУ) им. В.Г. Шухова, 2014

## Оглавление

Тема 1. Общие сведения о кадастре, субъектах и объектах Городского кадастра .....	6
Тема 2. Основные понятия, термины и определения Городского кадастра .....	32
Тема 3. Характеристика профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр» .....	68
Тема 4. Образовательная программа и компетенции бакалавриата профиля «Городской кадастр» .....	108
Тема 5. Нормативно-правовая база городского кадастра и государственного кадастра недвижимости .....	126
Термины и определения .....	137
Список сокращений .....	151
Список рекомендуемой литературы .....	152

## **ВВЕДЕНИЕ**

С развитием современного рынка земли и недвижимости требуются принципиально новые подходы к формированию и осуществлению земельной и имущественной политики. Во всех сферах управления территориями населенных пунктов России требуются высококвалифицированные кадры, обладающие глубокими знаниями, владеющие профессиональными компетенциями и навыками в решении земельно-имущественных вопросов.

Для принятия максимально обоснованных управленческих решений по развитию территорий органам власти и управления всех уровней необходимо иметь полную и объективную информацию о территориальных ресурсах и объектах городской среды - земельных участках, зданиях, сооружениях, их физических, правовых и экономических характеристиках. Предоставлять такую информацию должны те или иные кадастры.

Кадастр как наука и вид деятельности обеспечивает структурные подразделения органов власти всех уровней, а также учреждения и предприятия, в той или иной степени участвующих в организации жизнедеятельности населенного пункта, информацией о характеристиках территорий и объектов недвижимости, расположенных в границах этих территорий. Современный кадастр, включающий в себя сведения о земельных участках и расположенных на них объектах капитального строительства, представляет собой не только информационную систему, встроенную в механизм государственного управления и планирования, но и государственную систему, охраняющую конституционные права собственности и способствующую эффективному использованию земли и иной недвижимости.

В результате эффективного управления территориями муниципальных образований, свободные от застройки земли вовлекаются в хозяйственный оборот, промышленные предприятия с экологически вредным производством выводятся за пределы черты населенных пунктов, для целей жилищного строительства осваиваются земли, прилегающие к населенным пунктам. Наполнение кадастра недвижимости сведениями о земельных участках и объектах капитального строительства, расположенных на территории муниципальных образований, способствует увеличению доходной части бюджетов всех уровней за счет расширения налогооблагаемой базы.

Настоящее учебное издание представляет собой вводный курс в профессию «Городской кадастр» и содержит ознакомительные сведения основных базовых учебных дисциплин образовательной программы подготовки бакалавров профиля «Городской кадастр» направления подготовки 120700 - Землеустройство и кадастры. В учебном пособии изложены основы кадастра недвижимости, территориального планирования, кадастра застроенных территорий, технической инвентаризации объектов недвижимости, кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, кадастровой оценки объектов недвижимости, управления земельными ресурсами и иными объектами недвижимости населенных пунктов. Также в учебном пособии содержатся исторические сведения об основных этапах развития кадастров в Российской Федерации.

Учебное пособие является дидактическим материалом для студентов, обучающихся по направлению подготовки 120700 Землеустройство и кадастры, а также может представлять интерес для кадастровых инженеров и работников органов государственной власти и местного самоуправления, профессиональная деятельность которых связана с решением вопросов в сфере земельных и имущественных отношений.

Положения федеральных законов и требования нормативно - правовых актов в сфере земельно-имущественных отношений приведены в учебном пособии по состоянию на 01.08.2014 г. Автор осознает, что приведенные в учебном пособии методики и технологии, а также требования к документам различного назначения за время издания пособия могут претерпеть изменения в связи с изменением существующего законодательства Российской Федерации, и рекомендует читателям применять указанные в учебном пособии нормативно-правовые документы с учетом вносимых в них изменений и дополнений.

## ТЕМА 1

### ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРЕ, СУБЪЕКТАХ И ОБЪЕКТАХ ГОРОДСКОГО КАДАСТРА

#### *Вопросы для изучения:*

- 1. История возникновения и развития кадастра.*
- 2. Общие сведения о государственных информационных кадастровых системах.*
- 3. Объекты и субъекты городского кадастра.*

#### **1.1. История возникновения и развития кадастра**

Под термином **«кадастр»** 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. Главными потребителями информации любого кадастра являются органы власти и управления всех уровней, их структурные подразделения, а также учреждения и предприятия, в той или иной степени участвующие в организации среды обитания людей.

Наиболее известны *земельный кадастр*, а также *водный кадастр*, *кадастр природных ресурсов*, *лесной кадастр*, *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 ними объекты, включая здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства) и сведения о прохождении некоторых границ и зон. Основой для создания, ведения и развития кадастра недвижимости послужил земельный кадастр, так как именно земля, земельные участки являются базисным, объектоформирующим элементом недвижимого имущества.

Кадастр как наука и вид деятельности представляет собой формирование и учёт земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных в границах территорий населённых пунктов, муниципальных образований, субъектов Российской

Федерации и Российской Федерации в целом. Каждый учитываемый в кадастре объект недвижимости регистрируется уникальным, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации учётным номером - *кадастровым номером*, и описывается правовыми, физическими и экономическими характеристиками.

Кадастр возник в результате длительного исторического процесса как вид деятельности, обеспечивающей учет характеристик землепользований и территорий. С античных времен в разных государствах возникла необходимость получения сведений о земле как источнике материальных благ и объекте налогообложения. История возникновения кадастра с целью учёта земель и кадастровых работ по установлению границ и площадей земельных участков, уходит корнями в 4000 г. до н.э. Так, археологическими исследованиями подтверждено, что в этот период в Халдее на глиняные дощечки уже наносились схематические участки земли и клинописью указывались размеры сторон и площадь участков, а во времена Древнего Египта (около 3000 г. до н. э.) египтянами производились кадастровые съемки по установлению границ разрабатываемых земельных участков и фиксировались подробные сведения о границах, площади и владельцах земельных участков.

Термин «кадастр» применяется со времен римского правителя Августа (27 г. до н. э.). Первый римский кадастр, называвшийся «Табулес Цензуалес», был введён в VI веке до н.э. Сервием Туллием. В этот период была утверждена единица учета сбора дани за землю - «сартигум». В дальнейшем это слово трансформируется в «catastrum», позднее - «cadastre» (франц.), дословно «книга-реестр». В этом кадастре производилась съемка периметра земельного участка, а также устанавливался налог с учетом качества и продуктивности почвы. Поскольку все кадастровые действия были связаны с землей, с конкретным земельным участком, появилось название «земельный кадастр». Со временем в некоторых странах Запада из системы земельного кадастра начали выделяться отдельные подсистемы: кадастр инженерных сооружений, кадастр транспортных коммуникаций, кадастр застроенных территорий и так далее. В разное время и в разных странах содержание земельного кадастра и значение его составных частей отличалось, и зависело от существующих в стране земельных отношений, потребностей и интересов граждан и общества в целом.

Земельный кадастр России также характеризуется длительной историей развития. Первые сведения о кадастре в России связаны со сбором поземельного налога и оценкой земель. Первые описания

земель в России появились в IX веке. Причиной начала учета и описания земель на Руси стало татаро-монгольское иго. Поскольку главной доходной статьей сбора дани являлась земля, то при раскладе дани учитывалось количество и качество земли, т.е. проводился кадастровый учет пространства целых княжеств и поземельное владение каждого частного лица. Появилась необходимость в разграничении земель не только технически, но и юридически - возникло *межевание*. В летописях имеются свидетельства о существовании землевладений и меж на границах удельных княжеств. Установлено, что по примеру Византии княжескими служителями (писцами) проводились описания земельных владений княжеских подданных с целью распределения податей, повинностей и дани.

Первое на Руси межевание как государственное мероприятие стало проводиться с появлением первых поместий. Удельные князья наделяли своих подданных землей в потомственное или пожизненное владение, поэтому требовалось проведение землеустроительных работ по отводу земельных участков в натуре и разрешения земельных споров. Первый в истории Российского государства государственный орган, ведающий землеустройством, - «Поместная изба», созданная по приказу Ивана Грозного. Поместная изба проводила наблюдения за проведением землеустройства и землемерными описаниями. Землемерные работы заключались в измерении «мерной вервью» длин граничных линий, которые разделяли землю по угодьям, различающимся по «добротности» («добрые», «средние» и «худые»). Картографический материал земельного кадастра России того времени составлялся по результатам натурных и землемерных работ и содержался в описаниях земель в писцовых, смотренных, дозорных и межевых книгах.

В XVI в. для проведения описания земель в России было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим межевые и кадастровые работы. Описания земель и измерение земельных угодий проводились специальными лицами - писцами, дозорщиками и мерщиками. Сведения о земле отражались в «Писцовых книгах», которые имели юридический и правовой характер. Эти книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них получила характер земельной регистрации. При их заполнении также проверялись права землевладельца на описываемые земли. В писцовых книгах отражались и подтверждались документально купля-продажа земли, обмен земельными владениями, передача земель по наследству.



В писцовых наказах 1680-1684 гг. межевание впервые отделяется от описания земель и землевладельцев для целей налогообложения. Основной задачей писцов являлось размежевание земель, но при этом им вменялось в обязанность проверять права на землю и определять неправомерно прирезанные ко владению территории («примерные земли»). Орудиями измерения служили простая веревка и сажень.

По приказу Петра I в 1714 году введены новые понятия «недвижимая собственность» или «Имение». Был упразднен Поместный приказ, а его функции распределены между многими учреждениями. В 1721 году появился новый орган, частично исполняющий функции «Поместного приказа» - «Вотчинная коллегия». В середине XVIII в. в России с целью защиты прав землевладельцев работы по межеванию были расширены - основной кадастра стало «геометрическое межевание», заключающееся в определении площади земельных участков путем расчета площади различных геометрических фигур, приближенных к форме земельного участка. При Елизавете Петровне в 1754 г. была обнародована основанная на писцовом наказе 1684 г. межевая Инструкция. В ней было упразднено различие между вотчинными и поместными землями, а мерную веревку заменила десятисаженная цепь, за единицу меры принята десятина. Межевщик был снабжен астролябией и сопровождался геодезистом и военной командой. В обязанности межевщика входило измерение и межевание земли в порученном ему округе, а также проверка и утверждение права на владение в определенном пространстве или определенных границах.

В 1765 г. особым манифестом Екатерины II была утверждена Комиссия о государственном межевании земель, и с 1766 г. начаты работы по генеральному межеванию российских земель. Владельцы земельных участков обязаны были обозначить границы земельных участков столбами и просеками, решить вопрос о границах участков с соседями. Съёмочные работы по Генеральному межеванию европейской части России были закончены в 1888 г. Были составлены документы учета и описи городских дворов, сельскохозяйственных земель и лесного фонда. Документы описи и перечня дворов содержали информацию о территории двора с перечнем построек и размером налога в рублях, а также имя владельца. Во многих городах проводили оценку недвижимого имущества и его опись с составлением схем и планов земельных участков. При выполнении измерений на местности для измерения горизонтальных углов астролябии, а для измерения длин линий использовались мерные цепи. Конечным результатом генерального межевания стал «межевой

паспорт» или план земельного владения в масштабе 100 русских сажень в одном английском дюйме (1:8400), который изготавливался в двух экземплярах - владельцу как документ, удостоверяющий право владения, второй экземпляр передавался в государственный архив. Также были составлены планы городов и планы уездов. Все планы содержали экономические сведения о территории - о числе душ, об оброке и баршине, о качестве земель и лесов, о промыслах и промышленных предприятиях, о памятных местах и прочие сведения. К специальным планам прилагались полевая записка землемера, полевой журнал и межевая книга. Основные работы по межеванию земель Российской империи были завершены в начале XIX в. Первые земельно-оценочные работы в России начались с 1861 г. с отменой крепостного права и переходом платежей с «крестьянских душ» на землю и определении доходности земель - возник Земский земельный кадастр, работы по которому проводились до 1917 года.

Таким образом, в начале XX века в дореволюционной России земельный кадастр включал в себя следующие составные части:

- учет и регистрацию земель;
- естественно историческое описание земель;
- экономическое описание земель;
- оценку земель.

Кадастровые сведения о земле содержались в «Поземельной книге» и «Межевой книге». В «Поземельной книге» фиксировались обладатели прав на землевладения и отражались сведения о совершаемых с землей сделках, в «Межевой книге» описывались границы землевладений и отражались происходящие изменения в прохождении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения. Такое документирование сведений о земле соответствовало сложившимся земельным отношениям - государство, могло выполнять фискальную функцию, а землевладельцы могли защищать в суде свои права и решать межевые споры.

После Октябрьской Революции 1917 года земельные отношения в России резко изменились. Декретом «О земле» была упразднена частная собственность на землю, вся земля была национализирована, объявлена всенародным достоянием и единой государственной собственностью - провозглашена абсолютная государственная собственность на землю. От имени народа право на землю реализовывало государство, а все остальные граждане могли только пользоваться землей. Распоряжение землей (наделение и изъятие земель) от лица государства производилось чиновниками. Одновременно с этим земля фактически перестала являться объектом

налогообложения, необходимость в «Межевой книге» и «Поземельной книге» отпала.

В то же время молодое советское государство нуждалось в сведениях о земле. Потребность государства в сведениях о земле определяла состав сведений и порядок ведения земельного кадастра. В первые годы после революции согласно «Положению о земельных распорядках в городах» все без исключения земли и водные пространства в пределах городской черты, независимо от пользователя, подлежали земельной регистрации. Кадастр того времени представлял сведения в единую книгу регистрационные сведения по землепользователям, а также количественные и качественные характеристики земель. Под земельным участком в то время понималась любая территория, которая предоставлялась конкретному лицу, т.е. участок земли в границах права пользования. При регистрации проводили опись земельного участка с отображением характеристик строения и сооружения, составляли экспликацию участка по видам угодий.

Главной задачей российского земельного кадастра периода 30-х годов XX века было создание системы сведений о земле, в первую очередь позволяющей планировать и контролировать производство сельскохозяйственной продукции, а также обеспечивать советские и партийные органы сведениями, необходимыми для планирования расходов государственного бюджета. Кадастровым документом, где отражались сведения о землях, стала Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная книга регистрации земель.

Официально понятие *«земельный кадастр»* появилось в России в 1969 году. Основы земельного законодательства СССР и союзных республик содержали специальный раздел, определяющий цели, назначение и составные части государственного земельного кадастра. Министерство сельского хозяйства СССР 19.07.1972 г. утвердило «Указания по государственной регистрации землепользований и государственному учету земель», Земельную шнуровую книгу, а также новую форму документации - Государственную шнуровую книгу. В 1976 году этим же ведомством была утверждена Общесоюзная методика оценки земель. Постановлением Совета министров СССР от 10.06.1977 г. было принято Положение о ведении государственного земельного кадастра. Основными документами земельного кадастра являлись земельно-кадастровая книга юридического лица - пользователя земли, государственная земельно-кадастровая книга

района (города), государственный земельный кадастр области, края и т.д., государственный земельный кадастр СССР.

В истории кадастрового учета земель и иной недвижимости современной России выделяют три основных периода.

**1 период.** В 1990—2000 гг. правовое обеспечение развития земельных отношений в России, в том числе в части управления и учёта на землях населённых пунктов, осуществлялось по следующим направлениям:

1) развитие законодательства, регулирующего отношения собственности на землю и другую недвижимость;

2) обеспечение государственных гарантий конституционных прав граждан на землю;

3) принятие законодательных актов, регулирующих правовой механизм эффективного управления землей и другой недвижимостью, создание рыночной инфраструктуры;

4) развитие законодательства, регулирующего оборот земли и другой недвижимости;

5) правовое обеспечение рационального использования и охраны земель как в сельскохозяйственной, так и в несельскохозяйственной сфере и т.д.

Земельный Кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков. В конце 1991 г. в России, как и во многих государствах мира, были введены платежи за землю: земельный налог, арендная плата и цена земли в случае ее купли-продажи.

Указом Президента РФ от 11.12.1993 г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» на Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем) были возложены функции по ведению многофункционального государственного земельного кадастра, регистрации и оформлению документов о правах на земельные участки и прочно связанную с землей недвижимость, а также ведение Поземельной регистрационной книги.

Во исполнение положений данного Указа были разработаны нормативные правовые документы, определяющие:

- порядок регистрации прав на землю и порядок выдачи соответствующих свидетельств о праве собственности;
- методические указания о регистрации прав;
- положение и форма Поземельной книги;
- положение о регистраторе прав;

- положение о дежурных кадастровых картах, на которых должны быть представлены все земельные участки и прочая связанная с ними недвижимость, причем каждый из участков должен иметь единственный на всей территории России кадастровый номер.

В этот период была разработана специальная федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра (1996 - 2002 годы)». Программа включала в себя совокупность мероприятий, обеспечивающих к 2000 году развертывание на территории Российской Федерации автоматизированной системы земельного кадастра с последующей интеграцией ее в единое информационно-коммуникационное пространство России. С 1998 года, с принятием федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», функции регистрации прав на земельные участки были возложены на федеральный орган - Учреждение Юстиции по регистрации прав, специально созданный при Министерстве Юстиции РФ.

Таким образом, до начала 2000 года земельный кадастр Российской Федерации, в том числе кадастр на землях городов и иных населенных пунктов, состоял из следующих составных частей:

- регистрация землевладений и землепользований;
- количественный и качественный учет земельного фонда;
- бонитировка почв и экономическая оценка земель.

**2 период.** В 2000—2008 годах в Российской Федерации функционировали две системы учета, в том числе на землях городов и иных населенных пунктов:

- федеральными органами исполнительной власти осуществлялось ведение *государственного земельного кадастра* (далее - ГЗК) по землям и земельным участкам;

- организациями технической инвентаризации (бюро технической инвентаризации) осуществлялся *технический учет объектов капитального строительства* (ОКС).

Функции *регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства* осуществляли Учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, учреждённые в составе Министерства Юстиции РФ.

Отношения, возникающие при ведении государственного земельного кадастра и при использовании его сведений регулировал федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Основной целью ГЗК, в соответствии с данным законом, являлось создание земельно-информационной системы для

обеспечения механизма закрепления прав граждан и юридических лиц на земельные участки, т. е. их государственной регистрации. Возникла закономерная ситуация, при которой собственники земли становятся самыми заинтересованными лицами в создании такого кадастра, основу которого составляют не только сведения о площадях земельных участков, а сведения об их границах.

Законом о кадастре был установлен состав сведений и документов ГЗК, порядок его ведения, включая условия финансирования, а также полномочия органов власти разных административных уровней в сфере ведения государственного земельного кадастра. Государственное управление ведением государственного земельного кадастра Правительство РФ осуществляло через федеральный орган исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами - Федеральную службу земельного кадастра России, впоследствии переименованную в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

Принятый федеральным законом от 29.12.2004 №190-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации установил основные положения в части управления и развития территориями населенных пунктов, а также определил основные понятия, термины и определения в части развития территорий населенных пунктов, такие как градостроительная деятельность, территориальное планирование, градостроительное зонирование, функциональные зоны, и другие понятия. Градостроительным кодексом РФ также определены принципы градостроительства и законодательные основы, регламентирующие развитие городских территорий (территорий иных населенных пунктов).

**3 период.** С 2008 года по настоящее время. С 01.03.2008 г. государством на всей территории Российской Федерации осуществляется ведение *государственного кадастра недвижимости*, объединившего в себе сведения государственного земельного кадастра и сведения технического учета объектов капитального строительства, переданные в органы кадастрового учета организациями технической инвентаризации. Принятый в 2007 году федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) установил состав сведений государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН), определил порядок кадастрового учета объектов недвижимости и предоставления сведений кадастра.

Правовую основу регулирования кадастровых отношений в Российской Федерации в настоящее время составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс

РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, иные федеральные законы, а также издаваемые в соответствии с ними нормативные правовые акты Российской Федерации.

Законом о кадастре недвижимости предусмотрено включение в кадастр таких сведений, как сведения о границах территорий субъектов Российской Федерации в виде границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований и населенных пунктов, сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, а также о территориальных зонах, устанавливаемых правилами землепользования и застройки на территории муниципальных образований. Законом установлены новые требования к формированию документов, необходимых для государственного кадастрового учета объектов недвижимости, кадастр стал электронным, на бумажных носителях хранятся только документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

При использовании государством имеющейся в ГКН информации возникла потребность создания агрегированного информационного ресурса на уровне Российской Федерации и субъекта РФ. Развивается единая система регистрации прав и кадастрового учета. Создается единая федеральная информационная система недвижимости (ЕФИСН), объединившая территориальные информационные ресурсы единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках и объектах капитального строительства в единый Федеральный Информационный Ресурс (ФИР). Реализация мероприятий по централизации обработки документов и принятия решений о проведении кадастрового учета позволяет существенно повысить качество ведения кадастра, обеспечить единообразие при осуществлении кадастровых процедур, т.е. исполнить требование закона о применении единой методики или технологии ведения кадастра на всей территории Российской Федерации.

Предоставление сведений кадастра недвижимости по сравнению с земельным кадастром поднялось на качественно новый уровень. Так, приоритетной является форма электронного документа как для подачи заявления и документов с целью осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, запроса о предоставлении сведений ГКН, так и для предоставляемых органами кадастрового учета сведений. Кроме этого, Законом о кадастре установлена обязанность органа кадастрового учета осуществлять предоставление

сведений кадастра неопределенному кругу лиц в виде публичной кадастровой карты путем размещения ее на официальном сайте органа кадастрового учета. Состав сведений публичных кадастровых карт установлен приказом Министерством экономического развития РФ от 19.10.2009 г. № 416.

Распоряжением Правительства РФ от 28.06.2013 г. №1101-р утверждена Концепция федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)». Основная цель программных мероприятий - повышение гарантий прав собственности и защита прав потребителей государственных услуг. За счет создания единой учетно-регистрационной системы, реализации комплекса нормативных, административных и информационных мероприятий планируется сократить сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, количество необходимых процедур, а также повысить гарантии зарегистрированных прав и исключить административные барьеры и коррупционные проявления в учётно-регистрационной сфере.

Переход на новые электронные технологии, в том числе с использованием цифровых карт, предъявляет более высокие требования к квалификации специалистов, осуществляющих ведение кадастра.

## **1.2. Общие сведения о государственных информационных кадастровых системах**

Все виды существующих кадастров можно классифицировать по трём основным признакам:

- по назначению;
- по структуре;
- по территориально-правовой принадлежности.

1. По *назначению* все кадастры делятся на три категории: налоговые, правовые и многоцелевые.

*Налоговый* или иначе фискальный кадастр - это кадастр, создаваемый прежде всего для характеристики недвижимого имущества с целью определения порядка и размеров налогообложения. Типичным примером кадастра этого типа являлся государственный земельный кадастр, а в настоящее время - государственный кадастр объектов недвижимости.

*Правовой* или *юридический* кадастр - это кадастр, создаваемый в основном для регистрации и защиты прав владения собственностью.



Как правило, правовой кадастр существует внутри информационных систем более высокого уровня.

*Многоцелевой* кадастр - это кадастр, предназначенный для решения широкого спектра правовых, экономических, экологических, градостроительных, управленческих и иных задач. К этой категории относится малое число наиболее сложных кадастров, например, территориальный кадастр. Причём, характерной особенностью многоцелевого кадастра является то, что он содержит сведения об объектах различного вида: о природных ресурсах, об инфраструктуре территории, о социально-экономических явлениях и событиях, о физико-географических особенностях территории и т.д.

2. По *структуре* все кадастры делятся на две категории: одновидовые и многовидовые.

*Одновидовые* кадастры - это информационные системы, содержащие сведения об объектах одного вида. Примером таких кадастров могут быть кадастр объектов водоснабжения или, например, лесной кадастр.

*Многовидовые* кадастры содержат сведения об объектах разных видов, но одной структуры. Например, многовидовой кадастр инженерных коммуникаций содержит сведения о сетях водоснабжения, о сетях теплоснабжения, канализации, энергоснабжения и других сетях, но все эти сети объединены общим понятием - инженерные коммуникации.

3. По *территориально-правовой принадлежности* все кадастры делятся на пять категорий: государственные, региональные, муниципальные, отраслевые и кадастры юридических лиц.

*Государственные* виды кадастров (кадастр недвижимости, лесной, водный и т.п.) разрабатываются и формируются по единой для всего государства методологии на базе общеобязательных нормативно-правовых документов. При этом отдельным территориям разрешено вносить изменения в методологию ведения государственных кадастров, учитывающие местные условия, но эти изменения не должны затрагивать основ кадастра и общеобязательных правил его ведения.

*Региональные и муниципальные* кадастры разрабатываются и формируются соответственно для отдельных регионов и муниципалитетов. В качестве регионов могут выступать как субъекты Российской Федерации (республики, края, области, автономные образования), так и территориально-географические области (например, Западная Сибирь, Дальний Восток, Поволжье и т.п.). В качестве муниципалитетов выступают в соответствии с действующим

законодательством муниципальные образования. Региональные и муниципальные кадастры могут формироваться на основе общегосударственных нормативных документов, а могут формироваться по собственным правилам - региональным или муниципальным.

*Отраслевые* кадастры разрабатываются и формируются по отраслевым нормам и правилам. Они, как правило, применяются для узковедомственных целей и не привязываются к конкретным территориям. Примером таких кадастров могут быть кадастр месторождений полезных ископаемых или экологический кадастр.

*Кадастр юридического лица* - это кадастр, формируемый для конкретных структур, имеющих статус юридического лица - организаций, учреждений, предприятий и т.п. Кадастр юридического лица может существовать в виде самостоятельной информационной системы, а может входить в систему более высокого порядка, например, в отраслевой кадастр.

Для принятия максимально обоснованных управленческих решений по развитию территорий населённых пунктов, муниципальных образований и государства в целом, необходимо иметь полную и объективную информацию о территориальных ресурсах, а также возможность прогнозирования последствий принимаемых решений. Предоставлять такую информацию должны те или иные кадастры, а сбор этой информации кадастровыми службами связан с решением следующих задач на трёх уровнях сложности.

*Первый (нижний) уровень* - инвентаризация и учёт территориальных ресурсов. Эта техническая задача решается, как правило, учётными организациями: органами кадастрового учёта, органами технической инвентаризации, инженерными предприятиями, кадастровыми инженерами, органами архитектуры и градостроительства и органами управления государственной и муниципальной собственностью. Учётом вещных прав занимаются специальный федеральный орган исполнительной власти - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (Росреестр). На этом уровне формируются наиболее простые кадастры - например, кадастр объектов недвижимости.

*Второй (средний) уровень* - интеграция информации, моделирование процессов, анализ развития городской (поселковой) территории, контроль за её развитием. Эти вопросы решаются органами архитектуры и градостроительства, поскольку для принятия

управленческих решений необходима полная информация, полные сведения обо всём, что составляет понятие «территория»:

- подповерхностная часть земли (геология, гидрогеология, тектоника, подземные инженерные и транспортные коммуникации),
- поверхностная часть земли (почвы, растительность, рельеф, здания и сооружения, наземные инженерные коммуникации, транспортные магистрали, водные объекты),
- надповерхностная часть территории (микроклимат, состояние воздушного бассейна, экология).

Кроме этого, важны также сведения о населении, экономической базе, генеральных схемах водо-, газо-, тепло- и электроснабжения, о характере внешних и внутренних социально-экономических связей, о функциональном зонировании территории и другие сведения. На этом уровне формируется *муниципальный территориальный кадастр*, который использует информацию кадастров нижнего уровня.

*Третий (верхний) уровень* - выработка на основе аналитической информации необходимых управленческих решений и прогнозирование их последствий. Это управленческая задача, и решается она исключительно уполномоченными органами власти и управления. Она представляет собой не только принятие грамотных управленческих решений, но и комплексный анализ развития территорий, и выработку на основе моделирования ситуаций прогнозов на будущее. Для этого необходимо использовать информацию среднего уровня, так как на основе только учётной информации нижнего уровня любое управленческое решение будет неверным. На этом уровне главенствующую роль по-прежнему играет информация территориального кадастра, но с дополнительным привлечением сведений по межселенным территориям и по территориям, прилегающим к данному региону.

В этом случае формируется *территориальный кадастр*. Такой кадастр может создаваться как на муниципальном уровне, так и на уровне субъекта РФ.

Рассмотрим более подробно виды кадастров, входящих в сферу профессиональной деятельности специалистов профиля «Городской кадастр» - *государственный кадастр недвижимости, градостроительный кадастр, городской кадастр*.

### **1. Государственный кадастр недвижимости.**

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» *государственный кадастр недвижимости* (далее - ГКН) является систематизированным

сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории Российской Федерации (кадастровые сведения).

В Российской Федерации кадастр недвижимости проводится как государственное мероприятие. Его государственный характер определяется прежде всего важной значимостью содержащихся в ГКН сведений для решения общегосударственных задач. Государство определяет назначение, задачи, содержание, составные части и порядок ведения кадастра. Установленный порядок ведения и содержание кадастра недвижимости обязательны всей территории страны.

Данные ГКН используются для обеспечения информацией органов исполнительной власти всех уровней для управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений. Государственный кадастр недвижимости создается и ведется в целях информационного обеспечения государственного и муниципального управления, государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, экономической оценки земельных участков и иных объектов недвижимости, предоставлении и изъятии земель, а также иной деятельности связанной с владением, пользованием, распоряжением земельными участками и иными объектами недвижимости.

Сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, имеют юридическую силу и государственный статус, они являются на сегодня единственно достоверными для налоговых, правоохранительных, судебных и иных органов. Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

Потребителями данных ГКН являются:

- 1) граждане и юридические лица: правообладатели, правоприобретатели и наследники правообладателей;
- 2) органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и местного самоуправления;
- 3) налоговые органы;
- 4) суды и правоохранительные органы;

5) органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Понятие государственного кадастра недвижимости неразрывно связано с понятием *государственного кадастрового учёта*. Для целей государственного кадастрового учёта производится выделение (формирование) и описание земельных участков и иных объектов недвижимости, установление их территориальных границ с последующим картографированием и представлением количественных и качественных характеристик. Проведение вышеперечисленного комплекса работ называется *кадастровыми работами*.

*Объектами* государственного кадастрового учета являются:

- земельные участки;
- здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства;
- границы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов;
- территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

Государственный кадастр недвижимости состоит из разделов, содержащих такие сведения:

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

*Реестр объектов* недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

*Кадастровые дела* представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

*Кадастровые карты* представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации,

а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц. Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет».

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на всей территории Российской Федерации по единой технологии на бумажных и (или) электронных носителях. Порядок ведения ГKN установлен федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности - Министерством экономического развития Российской Федерации.

В электронном виде ведение ГKN осуществляется с применением общероссийского программного продукта АИС ГKN (*автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости*).

Содержащиеся в ГKN документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) на электронных носителях объединены в единую федеральную информационную систему.

Государственный кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 г. №2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

## **2. Градостроительный кадастр.**

Согласно Градостроительного кодекса РФ, *государственный градостроительный кадастр* - это государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Государственный градостроительный кадастр ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ.

Градостроительный кадастр имеет иерархическую структуру, со следующими уровнями:

- федеральный градостроительный кадастр;
- градостроительный кадастр субъектов РФ;
- градостроительный кадастр муниципальных образований.

Градостроительный кадастр каждого уровня содержит сведения об объектах градостроительной деятельности: территории в целом, частях территории, зонах, объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, других объектах недвижимости и их комплексах, включая объекты градостроительной деятельности особого регулирования. Кроме того, градостроительный кадастр субъекта РФ содержит сведения об объектах и регионального значения, а градостроительный кадастр муниципального образования содержит сведения об объектах федерального значения и объектах субъекта РФ, расположенных в границах соответствующей территории муниципального образования.

Градостроительный кадастр каждого уровня включает в себя:

- данные утвержденной градостроительной документации;
- топографо-геодезические и картографические материалы;
- сведения отраслевых кадастров и информационных систем и сведения, полученные в результате проведения отраслевых мониторингов, характеризующие использование территории, ее кадастровое, экологическое, инженерно-геологическое, сейсмическое, гидрологическое и иное районирование;
- материалы о градостроительной ценности территории, о результатах мониторинга объектов градостроительной деятельности;
- обобщенные данные градостроительных кадастров иного уровня;
- данные утвержденных схем и проектов развития инфраструктуры, охраны памятников истории, культуры и природы,

благоустройства и защиты территории, программ и инвестиционных проектов;

- нормативные правовые акты, нормативы и правила в области градостроительства, а также сведения о проектной документации, разрешениях на строительство, актах контрольных проверок и приемки в эксплуатацию объектов соответствующего значения.

Градостроительный кадастр муниципального образования, кроме указанных выше, включает:

- материалы опорных планов, регистрационных планов расположения сооружений и коммуникаций связи и инженерного оборудования,

- регистр строящихся жилых домов, исполнительных съемок завершенных строительством объектов, инвентаризации и оценки объектов недвижимости;

- сведения о проектной документации, разрешениях на строительства, актах контрольных проверок и приемки в эксплуатацию объектов федерального значения и значения субъектов РФ на соответствующей территории.

Регистрация, учет, обновление и хранение информационных ресурсов градостроительного кадастра осуществляют по следующим направлениям (массивам документов):

- состояние территории и её градостроительная ценность;

- градостроительное планирование развития территории и поселений и их застройки;

- зонирование территории, ограничения, градостроительные регламенты и иные требования по использованию территории зон;

- регулирование правоотношений участников градостроительной деятельности. При этом без регистрации обновляют и хранят нормативные правовые акты в области градостроительства, градостроительные нормативы и правила, иные нормативы, обязательные при осуществлении градостроительной деятельности.

### **3. Городской кадастр.**

Для рационального использования земли городов и других населённых пунктов и развития городского хозяйства органам власти и местного самоуправления требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель. Такую информацию формирует *городской кадастр* или *кадастр застроенных территорий* (кадастр населенных пунктов), материалы которого широко применяются при



решении вопросов, связанных с использованием земель населенных пунктов.

*Городской кадастр* - это территориальная информационная система, содержащая необходимые сведения о городском хозяйстве и природной среде. Городской кадастр является собирательным информационным ресурсом баз и банков данных о земельных участках и объектах недвижимости на территории населённого пункта. Основы формирования материалов графических и семантических данных городского кадастра одинаковы как для крупного города, так и для небольшого населенного пункта.

Городской кадастр создается как единая многоуровневая информационная система. Городской кадастр (кадастр населенных пунктов) является составной частью государственного кадастра страны и представляет собой систему государственных мероприятий по всестороннему изучению правового, природного и хозяйственного положения земель путем проведения регистрации землепользований, количественного и качественного учета земель, их экономической оценки в целях рационального использования территорий; государственные мероприятия по изучению природного и хозяйственного положения городских земель, водоемов, зеленых насаждений, зданий и сооружений, коммуникаций, а также состояния экологических, геологических и социально-экономических условий городской территории.

Городской кадастр ведется на принципах достоверности, полноты, юридической значимости и актуальности сведений об объектах городской среды. Сведения, представляемые в городской кадастр, являются собственностью Российской Федерации или административных (муниципальных) образований. Эти сведения передаются в службу городского кадастра органами государственной власти и местного самоуправления, а также юридическими и физическими лицами при установлении (или изменении) правового статуса объекта недвижимости или его физических характеристик.

Во всем мире системы городского кадастра являются открытыми. Это принципиально важно для контроля за рынком недвижимости.

*Предметом* изучения городского кадастра являются естественные и искусственные объекты, расположенные в пределах городской территории, а также явления, происходящие на ней. В зависимости от решаемых задач объекты и явления городской среды могут рассматриваться или в совокупности, или отдельно.

*Система городского кадастра* включает ряд подсистем, каждая из которых имеет свою предметную область. К таким подсистемам относятся:

1. Кадастр городских земель (регистрация землепользователей, учет земель, экономическая оценка земель).

2. Кадастр зданий и сооружений (градостроительный) (виды и назначение, характеристика состояния).

3. Кадастр коммуникаций (улично-дорожная сеть, подземные и наземные коммуникации).

4. Кадастр геологический (геологические и гидрологические условия, характеристики грунтов).

5. Кадастр водный (внутригородские водоемы, водозабор и водопотребление, водосток и водоотвод).

6. Кадастр зеленых насаждений (виды и назначение, характеристика состояния).

7. Кадастр экологический (состояние воздушной среды, загрязненность вод и земель, шумленность).

8. Кадастр социально-экономический (население, медицина, образование и культура, сфера обслуживания, промышленность).

Состав подсистем по мере развития может изменяться в зависимости от потребностей служб города. Каждая из подсистем может определенное время функционировать самостоятельно. Для каждой подсистемы определяется круг потребителей информации и вид запросов.

Основа системы городского кадастра и связующее звено подсистем - городские карты и планы.

В процессе своей деятельности городской кадастр обеспечивает органы государственной власти и местного самоуправления информацией об объектах недвижимости и территориальных зонах с целью:

- учета, оценки, контроля, планирования и регулирования использования земельных ресурсов и прочно связанной с землей недвижимости на территории города;

- установления обоснованной с точки зрения эффективного использования территориальных ресурсов величины платы за землю и прочно связанную с землей недвижимость посредством сбора налогов и взимания арендной платы;

- обеспечения необходимых условий осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и гарантий прав правообладателей на объекты недвижимости.

Исходя из классификации кадастров, Городской (территориальный) кадастр является многоцелевым, многовидовым муниципальным кадастром. Он должен разрабатываться и формироваться для всей территории конкретного муниципального образования первого уровня (городской округ или муниципальный район) как самостоятельная информационная система. В то же время любое муниципальное образование является административно-территориальной единицей субъекта Российской Федерации, поэтому, логически оправдано объединять территориальные кадастры муниципальных образований в единую информационную сеть субъекта РФ - территориальный кадастр субъекта Российской Федерации.

К основным функциям городского кадастра относятся:

1. Юридическая функция - обеспечивает создание правовых оснований для государственной регистрации прав на земельные участки и расположенные в их границах объекты. Зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права граждан и юридических лиц охраняются государством и могут быть обжалованы только в судебном порядке.

2. Техническая функция реализуется кадастровыми инженерами с целью установления границ земельных участков, их описания и координирования. На этом этапе формируется также база данных о земельных участках, зданиях, строениях и сооружениях, осуществляются все вычислительные и графические операции, а также ведение реестра объектов недвижимости.

3. Экономическая (фискальная) функция обеспечивает кадастровую оценку недвижимого имущества силами независимых оценщиков. После утверждения результаты оценки используются налоговыми органами для взимания земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы.

4. Информационная функция предназначена для обеспечения юридических и физических лиц информацией, необходимой для их производственной и хозяйственной деятельности, а также обеспечения информацией государственных органов власти и местного самоуправления для целей управления территорией населённого пункта.

К основным особенностям городского кадастра можно отнести то, что он решает комплексные задачи развития территории со сложной инфраструктурой. Одна и та же территория может принадлежать нескольким владельцам; земельный участок и находящиеся на нём здания и сооружения могут принадлежать

различным физическим или юридическим лицам, а также государству; на одном земельном участке могут быть расположены объекты различного назначения - жилой дом, гараж и т.д. Это делает сложной актуальную для городов задачу распределения территорий и сбор налогов.

### **1.3. Субъекты и объекты городского кадастра**

*Объектами* городского кадастра являются территории муниципальных образований и населённых пунктов, а также расположенные на этих территориях природные объекты, к которым относятся полезные ископаемые, леса, водные объекты и антропогенные объекты, включая созданные руками человека здания, сооружения, подземные и надземные коммуникации (водопровод, канализация, электрические и телефонные сети и пр.), зелёные насаждения, а также малые архитектурные формы - фонтаны, памятники и стелы.

Вся территория муниципального образования и расположенные на ней объекты принадлежат различным лицам на праве собственности и других правах - пользования, аренды. Право собственности является основополагающим. Только собственник объекта вправе *распоряжаться* объектом по своему усмотрению - продавать, дарить, менять, разделять, закладывать объект в банк под кредит, - иными словами, совершать сделки со своим собственным имуществом. Собственниками могут являться:

- государство (Российская Федерация);
- субъект РФ;
- муниципальное образование (административный район, город, сельское поселение и т.д.);
- граждане;
- юридические лица.

Объекты собственности подразделяются на материальные и нематериальные.

*Материальными* объектами государственной (муниципальной) собственности являются:

- природные объекты (воздушное и водное пространство, земля, недра, лесной фонд, сельскохозяйственные угодья);
- экономические объекты (любые продукты производства, предприятия, недвижимость, пакеты ценных бумаг, денежная масса, золото-валютные резервы, коммуникации и т. д.);

- объекты, обеспечивающие функционирование государства (здания и сооружения, используемые органами государственной власти и управления, военные объекты и вооружения и т. д.).

К *нематериальным объектам* государственной (муниципальной) собственности относятся:

- духовные (сокровища культуры, находящиеся в музеях и запасниках, библиотеках, коллекциях, фондах, архивах; памятники, в т. ч. архитектуры, и т. д.);

- интеллектуальная собственность (изобретения и открытия, программное обеспечение, ноу-хау, научная продукция и конструкторские разработки и т. д.);

- информационные ресурсы.

Номинально в роли субъектов государственной и муниципальной собственности выступают народ страны, население региона и территориально-административного образования (города, района, поселка). Реальными же распорядителями собственности от лица государства, региона, административно-территориальной единицы являются органы законодательной, исполнительной и судебной власти.

В сфере управления государственной собственностью правовую основу составляют Кодексы и Федеральные законы РФ.

В сфере управления собственностью муниципального образования базовым законодательным актом федерального уровня является Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Законом в соответствии с Конституцией РФ установлены общие правовые, территориальные, экономические и другие принципы организации местного самоуправления, а также определены государственные гарантии его осуществления.

Управление государственной собственностью включает в себя многообразные и взаимосвязанные отношения, построенные по иерархическому принципу.

Во-первых, это отношения внутри органов государственной власти и управления, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, принадлежащим государству.

Во-вторых, это отношения между центральными и региональными, региональными и местными органами власти и управления.

В-третьих, это отношения между аппаратом государства и государственными предприятиями, товаро-производителями и предпринимателями.

Государственное управление земельными ресурсами включает в себя:

- регулирование использования земли в качестве природного, социального и хозяйственного объектов;
- формирование многообразия форм собственности, владения и пользования землей;
- наделение субъектов РФ и органов местного самоуправления полномочиями по регулированию земельных отношений на своих территориях;
- обеспечение равенства участников земельных отношений в защите их прав;
- недопущение противоречащего закону вмешательства государства в деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей.

Необходимо помнить, что экономический потенциал страны составляют земельные и природные ресурсы и объекты недвижимости административно-территориального образования, находящиеся в государственной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальных образований, а также в собственности граждан и юридических лиц.

Вопросы современной системы управления объектами государственной и муниципальной собственности включают:

- правовые основы формирования и управления собственностью;
- имущественные права;
- полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области управления собственностью;
- систему управления объектами государственной /муниципальной собственности;
- понятие и значение приватизации государственной /муниципальной собственности;
- управление земельными ресурсами.

Государство и в его лице органы власти и местного самоуправления должны предпринимать исчерпывающие меры по рациональному управлению земельными ресурсами; охране земли и окружающей природной среды от порчи и нарушений; пресечение действий владельцев, пользователей и собственников земли, наносящих ущерб безопасности, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц.

Земля города является одним из важнейших экономических ресурсов муниципального образования и имеет двойственную

природу. С одной стороны, это природный ресурс и физическая подоснова городской планировки. С другой стороны, это стоимость. Использование земли в РФ является платным и регулируется Законом РФ «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Платежи за пользование землей составляют значительную долю финансовых ресурсов муниципалитетов.

Самой распространенной формой землепользования в городе является аренда. Для муниципальных земель орган местного самоуправления выполняет функции арендодателя. Местные органы власти вправе устанавливать в соответствии с Земельным кодексом РФ размер арендной платы за муниципальные земли, условия и сроки ее внесения. Арендатором может быть любое физическое и юридическое лицо. Он имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду (третьему лицу) в пределах срока договора аренды, при условии уведомления собственника. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях использования земельного участка не по целевому назначению категории; использования земельного участка, которое приводит к существенному ухудшению экологической обстановки; изъятия земельного участка для муниципальных нужд и т.п.

Органы местного самоуправления имеют право получать арендную плату от муниципальных земель, сдаваемых в аренду, и земельный налог от иных собственников земельных участков на территории муниципального образования. Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земли, порядок определения которой утверждается Правительством РФ. Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Для определения обоснованных размеров платежей за землю и их дифференциации в первую очередь необходима полная инвентаризация городских земель. При проведении инвентаризации земель основными исходными данными являются сведения государственного кадастра недвижимости.

## ТЕМА 2

### ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО КАДАСТРА

#### *Вопросы для изучения:*

1. *Понятие объекта недвижимости.*
2. *Понятия «земля» и «земельный участок». Виды земельных участков.*
3. *Классификация городских земельных участков по видам использования.*
4. *Понятие объекта капитального строительства. Виды объектов капитального строительства.*
5. *Понятие кадастра недвижимости, мониторинга земель, управления городскими территориями, территориального планирования, прикладной геодезии, инженерного обустройства территории населённых пунктов.*
6. *Понятие землеустройства и межевания земель.*
7. *Понятие технической инвентаризации объектов капитального строительства.*

#### **2.1. Понятие объекта недвижимости**

Под понятием «*недвижимость*» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Основным критерием отнесения вещи к недвижимости является её прочная связь с землёй, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба её назначению невозможно.

Ст. 130 Гражданского кодекса РФ даёт следующее определение недвижимости:

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

К недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.



Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются *движимым имуществом*.

Недвижимость обладает следующими свойствами:

1. Полезность. Объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника.

2. Фундаментальность. Объект недвижимости при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить.

3. Стационарность. Объекты недвижимости тесно связаны с землей.

4. Неповторимость. Каждый объект недвижимости уникален;

5. Ликвидность. Недвижимость обладает низкой ликвидностью - сделки купли-продажи с одним и тем же объектом недвижимости происходят достаточно редко или не происходят вообще.

Недвижимость обладает следующими особенностями:

1) недвижимость невозможно перемещать на другое место без нанесения объекту ущерба;

2) недвижимость прочно связана с землей как физически (имеет фундамент), так и юридически (имеет собственника, правообладателя);

3) объекты недвижимости долговечны, срок их службы составляет десятки лет;

4) недвижимость обладает высокой стоимостью по сравнению с другими материальными вещами;

5) каждая единица недвижимости уникальна по своим физическим характеристикам - местоположению, площади, составным конструктивным элементам;

6) потеря потребительских свойств недвижимости происходит постепенно по мере износа составляющих её элементов;

7) на стоимость недвижимости особенно влияет рядом находящееся новое строительство;

8) сделки с недвижимостью строго регулируются государством;

9) полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади.

Объекты недвижимости могут быть *простыми* (здание, сооружение, помещение, земельный участок) и составными - *едиными*.

Под единым объектом недвижимости понимается:

- предприятие в целом как имущественный комплекс (земельный участок с цехами, складами, гаражами, административным корпусом и т.д.),

- земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть здание (сооружение), обособленные водные объекты, многолетние насаждения, инженерные сооружения и сети, элементы

хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, например *домовладение*;

В городах и других населённых пунктах можно выделить три основных типа недвижимости: земля (земельные участки); жилые и нежилые здания и помещения; сооружения.

Земля в населённых пунктах подразделяется на:

- земельные участки, застроенные и предназначенные под застройку;

- природные и рекреационные комплексы, предназначенные для отдыха жителями населённого пункта (парки, водные объекты, городские леса и т.д.).

Объекты недвижимого имущества в течение времени своего существования подвергаются экономическим, физическим, правовым изменениям и проходят следующие этапы жизненного цикла:

- 1) формирование — это постройка, т. е. создание нового объекта капитального строительства, покупка или выделение земельного участка;
- 2) эксплуатация — включает функционирование и развитие, т. е. расширение, реорганизацию или реконструкцию;
- 3) прекращение существования — это снос, естественное разрушение или ликвидация объекта.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени. Все виды стоимости недвижимости можно условно разделить на два больших подвида: *стоимость обмена* и *стоимость в использовании*.

*Стоимость обмена* применяется при покупке, продаже, сдаче в аренду, передаче в залог, то есть на рынке недвижимости.

*Стоимость в использовании* выражает ценность объекта для собственника, который не собирается его продавать. Она необходима для сравнения с альтернативными вариантами использования объекта недвижимости и других целей. К видам стоимости в использовании относятся: инвестиционная; балансовая; кадастровая; налогооблагаемая; восстановительная; стоимость замещения.

*Кадастровая стоимость* — стоимость земельного участка или объекта капитального строительства, определяемая методами государственной массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке.

## **2.2. Понятие «земля» и «земельный участок».**

### **Виды земельных участков**

Понятие земельного участка является центральным в земельном законодательстве.

За рубежом (США, Англия, Швеция и т.д.) под земельным участком понимается конус с вершиной в центре Земли, сечением в земной коре по границе участка и основанием, уходящим вверх. Все, что находится в конусе: недра, полезные ископаемые, здания, постройки, инженерные коммуникации, относится к земельному участку.

В Российском законодательстве имеется несколько определений земельного участка, не урегулирован вопрос о соотношении понятий «земля» и «земельный участок», нет точного указания на то, когда следует применять понятие «земля», а когда - «земельный участок».

Все, что ниже почвы (плодородного слоя), принадлежит государству, и пользование регламентируется Законом РФ «О недрах». Все, что выше земной поверхности и находящихся на ней зданий, строений и сооружений, также принадлежит государству, и его пользование регламентируется Воздушным кодексом РФ.

Над одной точкой земной поверхности может быть несколько земельных участков на разных уровнях (наземный, надземный, подземный), у которых может быть несколько различных собственников и пользователей.

Экономико-юридический словарь дает определение не понятию «земля», а понятию «земли»:

*Земли* - ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог, один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей, имеет определенный правовой статус,

который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.

Когда мы говорим о земле как объекте земельных правоотношений, мы имеем в виду землю не в ее естественном состоянии, а землю, в отношении которой установлен определенный правовой режим, в силу чего она и становится объектом права - объектом земельного правоотношения.

Статья 6 Земельного Кодекса РФ выделяет 3 вида *объектов* земельных отношений:

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

*Субъектами* (участниками) земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Однако в большинстве случаев объектом земельных отношений является не земля как объект природы или ресурс, а земельный участок - индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли.

Юридический словарь терминов определяет:

*«Земельный участок* - пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства».

Приведем определения земельного участка из земельного законодательства.

Статья 11.1 Земельного Кодекса РФ (федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) даёт понятие земельного участка:

*«Земельным участком* является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

Статья 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ относит земельные участки к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость).

Таким образом, изучив эти определения, мы можем назвать основной признак земельного участка, который разграничивает понятия «земля» и «земельный участок». Этот признак - индивидуализация на поверхности Земли, то есть границы земельного участка однозначно описаны и удостоверены в установленном порядке. В целом определение земельного участка может выглядеть следующим образом:

*Земельный участок* - это часть земли, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой определены.

Границы этой части земли устанавливаются и закрепляются в ходе проведения кадастровых работ и удостоверяются путём внесения сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

Когда мы не индивидуализируем конкретный участок земли, мы можем употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок».

Юридически значимые признаки земельного участка, его пространственная сфера как объекта права собственности отражены в ст. 261 Гражданского Кодекса РФ. Так, территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами.

В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом РФ входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоёмы, лес и растения (ГК РФ, ст. 261).

Каждый земельный участок относится к одной из семи определённых Земельным кодексом РФ категории земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с земельным и градостроительным

законодательством, природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием использования и землеустроительной документацией.

Категория земель в обязательном порядке указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; а также в договорах, предметом которых являются земельные участки.

Перевод земель из одной категории в другую должен осуществляться в полном соответствии с Земельным Кодексом РФ следующими уполномоченными органами:

1) перевод земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

2) перевод земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;

3) перевод земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) перевод земель, находящихся в частной собственности:  
- земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;  
- земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Порядок образования земельных участков установлен главой 1.1 Земельного кодекса РФ.

*Образование* земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

При *разделе* земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

*Выдел* земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из

которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При *объединении* смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При *перераспределении* нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Границы образованных земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Вновь образованные земельные участки должны соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, определёнными Градостроительным регламентом. Помимо предельных размеров земельных участков, в градостроительном регламенте устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

В законодательстве закреплены определения отдельных видов земельных участков. Так, согласно ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»:

*огородный земельный участок* - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

*садовый земельный участок* представляет собой земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

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

С правовой точки зрения земельный участок может быть признан *делимым* либо *неделимым*.

*Делимым* признается участок, который может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок, разрешённое использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если эти требования не соблюдены, то земельный участок является *неделимым*.

Вместе с понятиями «земля» и «земельный участок» в законодательстве используется понятие «*угодья*». Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на:

- сельскохозяйственные угодья;
- несельскохозяйственные угодья.

К *сельскохозяйственным угодьям* относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

*Несельскохозяйственные угодья* - это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.).

Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесённые к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

***Особенности правового положения земельного участка.*** Земля является объектом недвижимости. Это означает, что с земельные участки являются объектом гражданских прав и с ними могут совершаться сделки. Возникновение и сохранение права собственности на образуемые или измененные земельные участки



осуществляются в соответствии со статьями 11.4 - 11.7 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок может находиться либо в частной собственности, либо в государственной собственности, либо в муниципальной собственности. Право собственности на землю считается одним из древнейших и главных прав человека. Полная реализация этого права обеспечивается не только правом пользоваться земельным участком, но и возможностью передавать его другим лицам с целью получения взамен иного необходимого имущества, а также передавать его своим детям по наследству или иным лицам - по завещанию, то есть в полной мере осуществлять все элементы права собственности (владение, пользование и распоряжение). Право собственности на земельный участок распространяется не только на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, но и на замкнутые водоемы, находящиеся на земельном участке, лес и растения при условии, если иное не установлено законодательством РФ.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками Российской Федерации, находящимися на приграничных территориях и на иных особо установленных территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок также может находиться на праве *постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения*, на праве ограниченного пользования чужим участком (*сервитут*), на праве *аренды* и на праве *безвозмездного срочного пользования*.

Все лица, являющиеся собственниками, владельцами, арендаторами земельных участков или использующие земельные участки на любом ином праве, называются *землепользователями* и *правообладателями* земельных участков.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, распоряжаться такими участками они также не могут. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и

муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право *пожизненного наследуемого владения* земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие нового Земельного Кодекса РФ, сохраняется, но предоставление гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Кодекса не допускается. Распоряжение гражданами земельным участком, находящимся на таком праве, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. У лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки.

*Сервитуты*, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах. Обременения (ограничения) прав, за исключением обременений (ограничений) прав, возникших на основании договоров, сохраняются в отношении образуемых земельных участков, изменённых земельных участков в прежних границах. В случае если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются правила о заключении договоров, об изменении договоров.

Одна из важнейших характеристик земельного участка — его площадь. Различают *физическую* и *геодезическую* площадь земельного участка. *Физическая площадь* земельного участка — это площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре. *Геодезическая площадь* земельного участка определяется по координатам углов поворотных точек границы. Фактически площадь земельного участка — это площадь многоугольника, получающегося при проекции границ участка на плоскость, в которой установлена геодезическая система координат.

При описании участка в кадастровых документах указывается его геодезическая площадь.

### **2.3. Классификация городских земельных участков по видам использования**

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации, к землям населенных пунктов относятся земли, используемые и предназначенные для застройки и развития территории и отделенные границей (чертой) от земель других категорий. Современный город представляет собой комплексную социальную и хозяйственную систему, сложный производственно-территориальный, инженерно-строительный, а также культурный комплекс, в состав которого входит множество объектов недвижимости и разнофункциональных земельных участков, образующих в совокупности сложное городское хозяйство.

Основным структурным элементом и пространственной базой системы городского хозяйства выступает земля, городская территория.

Сложная многофункциональная структура городского землепользования, особый режим использования отдельных видов городских земель, организация их использования и оценки являются особыми характеристиками городской среды. На небольших городских территориях сосредоточено большое число производственных, общественно-деловых, социальных, культурно-бытовых объектов, а также инженерно-технической инфраструктуры, которые в своей совокупности оказывают существенное влияние на ценность отдельных территорий, потенциальный уровень стоимости земли и уровень налогооблагаемой базы в системе городского хозяйства.

*Городская земля* - это компонент природной среды, предназначенный для обеспечения разнообразных видов жизнедеятельности населения: удовлетворения их физиологических потребностей в жилье, рекреационной, культурной и социальной деятельности; обеспечения производственной деятельности и других направлений, связанных с обеспечением жизнедеятельности либо непосредственно с этим не связанных.

Под *земельным участком* в городе понимается часть городских земель, имеющая определенный юридический статус, границу и конкретное целевое назначение.

Городские земли рассматривают с трех позиций:

- 1) как природный объект;
- 2) как природный ресурс;

3) как объект земельно-имущественных отношений.

Городская земля как природный объект выступает как естественная экологическая система в виде поверхности Земли, которая является составной частью окружающей среды, взаимодействующей с другими природными объектами: лесами, недрами, водами.

К числу природных свойств земли на городской территории, определяющих её функционирование, относятся:

- грунты (плотность, водопроницаемость);
- грунтовые воды (глубина залегания, химический и бактериологический состав);
- наземные воды;
- рельеф и расчлененность территории;
- растительность;
- почвы (загрязнение, засоление, качество).

Для города принципиально важно, что земельные участки могут располагаться на разных физических уровнях, поскольку на разных уровнях могут располагаться обременения земельного участка - т.е. объекты инфраструктуры: водо- и газоснабжение, электроснабжение, транспортные артерии (например, метрополитен). Такой подход делает возможным деление городских земель на вертикальные зоны, которые повышают общественное значение земельных ресурсов города.

В качестве объекта земельно-имущественных отношений городские земли выступают как объекты недвижимого имущества в форме единого земельно-имущественного комплекса.

Городские земли имеют сложный состав, в который входят:

1) *земли жилой и общественной застройки*, застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями;

2) *земли общего пользования*, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;

3) *земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки*, предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и иных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов;

4) *земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций*, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного,

речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, инженерной инфраструктуры и связи;

5) *земли особо охраняемых территорий*, объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, природными и национальными парками, садами, а также земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;

6) *земли водоемов и акваторий*, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, а также водоохранными зонами;

7) *земли сельскохозяйственного использования*, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства;

8) *земли военных объектов и режимные зоны*, предназначенные для размещения различных объектов с особым правовым режимом;

9) *резервные земли*, не вовлеченные в градостроительную деятельность.

Архитектурно-градостроительные классификации городских земель основаны на делении территории города в соответствии с его функциональной организацией, целевым назначением и правовым режимом, а также свойствам земель.

Основное предназначение земли в городе заключается в том, что земля выступает как «территория для застройки». В городе в результате антропогенного воздействия плодородный слой земли покрыт асфальтом дорог, тротуаров, площадей, занят жилыми зданиями, промышленными сооружениями и другими объектами городского хозяйства. Линиями электропередач обустроено также пространство над городской землей, а под поверхностным слоем городских земель расположены все подземные инженерные коммуникации. В зависимости от наличия зданий, строений и сооружений, городские земли подразделяются на *застроенные* и *незастроенные*. Из них по характеру покрытия поверхностного слоя выделяют *запечатанные* (застроенные и покрытые асфальтом) и *незапечатанные* (открытые) земли.

Городские земли обладают особым правовым режимом установленным нормами земельного, градостроительного и иного законодательства. Законодательно установлен порядок использования и охраны земельных участков в пределах границы населенного пункта, определяющий права и обязанности субъектов прав на земельные

участки посредством градостроительного планирования, территориального зонирования и регулирования застройки в целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности и устойчивого развития населенного пункта. Главной целью вышеперечисленных мероприятий является компактное размещение разнородных объектов и обеспечение их функционирования при соблюдении экологических, санитарных, противопожарных, архитектурно-градостроительных, технических и иных норм.

Принцип приоритета земель сельскохозяйственного назначения на территорию городских земель не распространяется, а действует приоритет Генерального плана развития города. При застройке города и других населенных пунктов прежде всего учитываются интересы настоящих и будущих поколений, поэтому использование земель городов и иных населенных пунктов осуществляется соблюдением градостроительных регламентов, правил землепользования и застройки.

По особенностям ведомственного использования в каждом городе выделяются две основные группы городских земель:

1. *Промышленные зоны.* В этих зонах располагаются промышленные и обслуживающие предприятия и сооружения, автомобильные, железнодорожные ветки и другие транспортные сооружения, непосредственно связанные с этими предприятиями, культурно-бытовые учреждения, обслуживающие работников производственных предприятий и санитарные зелёные зоны.

2. *Селитебные территории.* Эти территории предназначены для размещения индивидуальной малоэтажной и многоэтажной жилой застройки, зданий культурно-бытового назначения, парков, скверов, бульваров, улиц и площадей, обслуживающих жилую застройку.

Для города характерно полифункциональное использование земельных участков. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, разрешенное использование земельных участков в городах и иных населённых пунктах может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**Например:** если на земельном участке построен многоэтажный многоквартирный жилой дом, на первом этаже которого размещён

продуктовый магазин, а во дворе жилого дома организована парковка для автотранспорта, то:

- *основным* видом использования такого земельного участка является «многоэтажное жилищное строительство»;

- *вспомогательными* видами использования являются «размещение объекта торговли» и «автостоянка»;

- *условно разрешенными* видами использования будут являться все виды использования, установленные градостроительным регламентом города для городской территории (зоны), на котором расположен этот земельный участок.

Применительно у территории населенного пункта на основании Градостроительного Кодекса Российской Федерации устанавливаются территориальные функциональные зоны, к каждой территориальной зоне Градостроительными регламентами и Правилами землепользования и застройки устанавливаются конкретные виды разрешенного использования земельных участков:

1. В *жилых зонах* земельные участки предназначены и используются для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается размещение сопутствующих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования, и, в качестве условно разрешенных видов использования, - культовых зданий, небольших стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и проч.).

2. Земельные участки в *общественно-деловых зонах* предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры необходимые для обслуживания общественно-деловых зон, гостевые

стоянки автомобильного транспорта, скверы и бульвары. Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Земельные участки в *производственных зонах* предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В производственных зонах допускается размещение объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с обслуживанием производственных зон. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексы автолюбителей (гаражей-боксов), стоянок автомобильного транспорта, скверов и бульваров, спортивных сооружений. В зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также не допускается производство сельскохозяйственной продукции.

4. Земельные участки в *зонах инженерной и транспортной инфраструктур* предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на безопасность населения, должны размещаться за пределами городских и сельских поселений.



В пределах зон инженерной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также размещение скверов, бульваров, спортивных и прочих объектов связанных с обслуживанием данной территориальной зоны. В пределах зон транспортной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, скверов, открытых автостоянок.

5. *Рекреационные зоны* предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В состав этих зон могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты. Целевое назначение рекреационных зон - организация мест отдыха населения. В состав этой зоны включаются парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, активно используемые населением для отдыха. Территория этой зоны может использоваться для устройства пляжей; спортивных и игровых площадок; аттракционов; летних театров, концертных площадок. В качестве неосновных и сопутствующих видов использования недвижимости допускается размещение мемориалов, автостоянок, вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.). На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

6. Территории *зон сельскохозяйственного использования* заняты пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями и могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства. В границах садоводств по санитарным условиям запрещается строительство капитальных жилых домов.

7. *Зоны военных объектов* и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. В указанных зонах допускается в качестве разрешенных видов использования размещать военные базы, городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения, образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы, предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне,

безопасности и космическому обеспечению. Неосновными и сопутствующими видами использования в этих зонах являются: строительство жилых домов, общественных зданий, сооружений, связанных с выращиванием овощей (парники, теплицы); возведение хозяйственных построек; гаражей, размещение открытых стоянок. Условно разрешенными видами использования, т.е. требующими специального согласования, в этих зонах признаются строительство производственных зданий, учреждений связи и иных коммуникаций, превышающих установленные параметры, временных сооружений.

8. *Зоны специального назначения* включают коммунальные предприятия и организации, использование которых не совместимо с другим использованием территории. К ним относятся: зона кладбищ и крематория;- зона складирования твёрдых бытовых отходов (ТБО), и мусороперерабатывающего завода; озеленение санитарно-защитных зон не вошедшие в другие территориальные зоны.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

В пределах территориальных зон при градостроительном зонировании могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Разрешенное использование земельного участка подтверждается в форме акта разрешенного использования земельного участка, разрабатываемого и оформляемого уполномоченным органом исполнительной власти городов и посёлков - *Градостроительном плане земельного участка.*

## **2.4. Понятие объекта капитального строительства.**

### **Виды объектов капитального строительства**

Объектами капитального строительства, подлежащими учёту в государственном кадастре недвижимости и иных видах кадастров, являются здания, сооружения, помещения и объекты незавершённого строительства.

Здания, сооружения, объекты незавершённого строительства за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, относятся к недвижимым вещам.

Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек: *киоск* — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца; *навес* — сооружение полужакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

Рассмотрим подробнее виды объектов капитального строительства (далее - ОКС)

*Зданием* называется наземное строительное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное для определенного вида человеческой деятельности и отдыха, или архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, проживания, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, содержания животных.

Здание включает в себя сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения (оборудование). Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. *Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием.*

Здание является одним из видов строительных сооружений. Основной задачей зданий является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей.

Здания изучает наука Типология, классифицирующая архитектурные объекты в их сравнении по общим признакам:

- функциональному назначению;
- типам;
- объемно-планировочным параметрам;
- закономерностям формообразования;
- градостроительным функциям и требованиям к ним;
- эксплуатационным качествам.

По *функциональному назначению* здания подразделяются на четыре основные группы, соответствующие основным видам человеческой деятельности: быту, труду и общественно-административной деятельности:

- общественные здания;
- жилые дома;
- промышленные здания;
- здания и сооружения, предназначенные для нужд сельского хозяйства.

Каждая из этих групп имеет в свою очередь собственную типологическую структуру в зависимости от функционального назначения зданий, или их специфики. Основным признаком зданий, по которому определяют принадлежность его к той или иной группе, является назначение здания определенного типа для определенной цели.

*Например:* общественные здания классифицируются по областям культурно-бытового обслуживания населения:

- 1) здравоохранение;
- 2) наука, просвещение и обучение;
- 3) воспитание и обучение;
- 4) физкультура и спорт;
- 5) массовый отдых;
- 6) транспорт и связь;
- 7) общественное питание;
- 8) торговля;
- 9) хозяйственно-бытовое обслуживание;
- 10) управленческо-административная деятельность;
- 11) коммунальные предприятия.

По *объемно-планировочным параметрам* здания классифицируют по этажности, планировочным схемам, функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.

- Например:* жилые здания подразделяют на следующие типы:
- многоквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные);

- блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырехквартирные двухэтажные; многоквартирные одно- двухэтажные);
- секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше);
- коридорные, коридорно-секционные;
- галерейные, галерейно-секционные.

Одним из примеров классификации зданий может служить следующая схема (рис. 2.1):



Рис. 2.1. Пример классификации зданий.

*Жилое здание* (дом) состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома.

Индивидуальные жилые дома — отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (при которых имеется небольшой участок земли; коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже — спальни), многоквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков.

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего

пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

*Нежилые здания* - это здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей: промышленные, сельскохозяйственные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, и другие.

В процессе развития потребностей населения города типы зданий постоянно видоизменяются. Кроме четко выраженных типов зданий, существует множество переходных форм.

Кроме типологической классификации, т.е. классификации зданий по назначению, существует подразделение зданий на *классы* по значимости. Выделяют 4 класса зданий. Каждому классу зданий предъявляются определенные требования относительно капитальности (строительные материалы и конструкции, огнестойкость и т. д.), степени градостроительного и народнохозяйственного значения, характеристики эксплуатационных качеств.

*Здания I класса.* К ним относятся жилые и общественные здания, отвечающие повышенным требованиям (общественные здания, играющие особо важную роль в композиции городов, жилые выше шести этажей и др.).

*Здания II класса.* Это здания массового строительства, жилые дома в 4—5 этажей.

*Здания III класса* представляют собой малоэтажные здания с небольшой вместимостью.

*Здания IV класса.* Это здания, удовлетворяющие минимальным требованиям.

Основными составными частями зданий являются *помещения* - это функциональная часть здания, сооружения или строения, отделенная от других функциональных частей физическими границами (стенами), не имеющими разрывов.

В составе помещений могут быть комнаты целевого назначения (комната-ванная, комната-прихожая, комната-кухня, комната для отдыха и др.). Комната - это неделимая функциональная часть здания.

*Сооружение* — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных

процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое.

*Например:*

- плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т. п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения — ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся также стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городишная и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению.

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

**Строения.** Законодательных определений понятия «строения» в Российском законодательстве не имеется. Как и ранее в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних

животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

**Объекты незавершённого строительства** — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

## **2.5. Понятие кадастра недвижимости, мониторинга земель, управления городскими территориями, территориального планирования, прикладной геодезии, инженерного обустройства территории населённых пунктов.**

**Государственный кадастр недвижимости** (далее - ГКН) является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о геодезической и картографической основе ГКН и кадастровом делении территории Российской Федерации (далее - кадастровые сведения).

Государственный кадастр недвижимости состоит из разделов:

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

Сведения ГКН используются при планировании использования земель, для государственной регистрации прав на землю и иное недвижимое имущество и сделок с ним, для проведения землеустройства, при государственном контроле (надзоре) за



рациональным использованием и охраной земель, при совершении сделок с землей, для установления размеров платежей за землю, при предоставлении и изъятии земель.

Сведения ГКН имеют юридическую силу и государственный статус, они являются на сегодня единственно достоверными для налоговых, правоохранительных, судебных и иных органов.

Объектами, сведения о которых подлежат внесению в ГКН, являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, а также в кадастр вносятся сведения о прохождении границы Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий.

Принципы государственного кадастра недвижимости - единство технологий его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Земельные участки и объекты капитального строительства становятся объектами прав и сделок только после их *государственного кадастрового учёта* в ГКН.

Государственный кадастровый учет (далее - ГКУ) осуществляется в связи с образованием земельного участка, созданием на земельном участке объекта капитального строительства (объекта недвижимости), либо изменением уникальных характеристик земельного участка, объекта капитального строительства. Сведения о физических, правовых и экономических характеристиках объектов недвижимости в процессе государственного кадастрового учёта вносятся в ГКН из документов, представляемых в Орган кадастрового учёта (далее - ОКУ) заинтересованными лицами (заявителями) либо органами государственной власти и местного самоуправления.

Источниками сведений об объектах недвижимости в ГКН являются:

1) сведения государственного земельного кадастра (ГЗК), поведившегося в РФ до 01.03.2008 года;

2) сведения об объектах капитального строительства, переданные в орган кадастрового учёта органами технического учёта и технической инвентаризации;

3) сведения из документов, предоставляемых в орган кадастрового учета заявителями;

4) сведения, поступающие в орган кадастрового учёта в порядке информационного взаимодействия от органов государственной власти и местного самоуправления:

- сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются органами местного самоуправления,

- сведения о прохождении Государственной границы РФ - Министерством иностранных дел РФ;

- сведения о прохождении границ между субъектами РФ, о границах муниципальных образований, о границах населенных пунктов, о границах территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, об установлении или изменении категорий земель, разрешенного использования адреса и т.п.) - органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления;

- сведения о лесах и водных объектах расположенных на земельных участках - органами, осуществляющими ведение государственного лесного и водного реестров.

Основным документом, являющимся основанием для государственного кадастрового учёта и внесения в ГКН сведений о земельном участке является *Межевой план*. Основным документом, являющимся основанием для постановки на государственный кадастровый учёт и внесения в ГКН сведений об объектах капитального строительства, расположенном на земельном участке, является *Технический план*.

Межевой и Технический планы изготавливаются уполномоченными лицами - *кадастровыми инженерами* в результате проведения *кадастровых работ*, заключающихся в установлении на местности и согласовании со смежными землепользователями границ земельных участков, установлению категории земель и вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства, определении площади и других характеристик земельного участка и объекта капитального строительства.

В соответствии с действующим законодательством проводить кадастровые работы и изготавливать Межевой план и Технический план имеет право только аттестованный *кадастровый инженер* - физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат.

Ведение ГКН и государственный кадастровый учёт осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственным ему ФГБУ

«Федеральная кадастровая палата Росреестра», их структурными подразделениями в субъектах РФ.

Государственный кадастр недвижимости ведётся с использованием автоматизированной системы АИС ГКН.

**Государственный мониторинг земель** является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение государственного земельного надзора, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами мониторинга и управления земельными ресурсами. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

**Управление городскими территориями.** Целью управления современным городом является поддержание системы жизнеобеспечения населения на основе разработанной экономической политики в рамках действующей законодательной системы. Объектом управления является вся территория в пределах городской черты: земельные участки, отличающиеся по характеру использования и правовому статусу, а также земли общего пользования.

Предметом управления городскими территориями являются процессы организации использования территории, которые в пределах городской территории обеспечивают реализацию всего многообразия потребностей его жителей. Многообразие потребностей приводит к многообразию способов использования городских земель.

Способы управления городскими территориями:

- территориальная организация использования земли (землеустройство, планировка, зонирование и др.)

- инженерное обеспечение использования земли (инженерные коммуникации);
- установление правового статуса земель (собственность, пользование, аренда, ограничения, обременения);
- установление направлений и видов использования земель (разрешённое использование);
- внедрение экономически и экологически эффективных технологий использования земли;
- анализ природного и экономического состояния земель;
- экологическое благоустройство городской территории, регулирование плотности застройки и расселения
- формирование и развитие транспортной инфраструктуры города;
- иные мероприятия, влияющие на статус и состояние земель.

Субъектом осуществления управленческой деятельности на территории города является муниципалитет. Муниципалитетом является представительный орган власти, осуществляющий функции законодателя и контролера в пределах границ муниципального образования. Исполнительные функции муниципалитета лежат на мэрии (управы, администрации), которая является составной частью муниципалитета.

**Территориальное планирование.** В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, *территориальное планирование* - это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) генеральные планы городских округов.

В соответствии со статьей 23 Градостроительного Кодекса РФ подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа может осуществляться применительно ко всей территории такого поселения или такого городского округа. Содержание генерального плана определено статьей 23 Градостроительного кодекса РФ.

**Прикладная геодезия.** Геодезия - это наука о методах определения фигуры и размеров Земли и изображения ее поверхности на картах и планах, а также о способах проведения различных измерений на поверхности Земли, в околоземном пространстве и на других планетах. *Прикладная геодезия* - один из разделов общей геодезии, где, используя современные электронные и спутниковые приборы, профессиональное программное обеспечение, занимаются подготовкой строительства, созданием планов и карт в следующих видах деятельности:

- выполнение работ по созданию геодезических, нивелирных сетей и сетей специального назначения;
- выполнение топографических съемок, графического и цифрового оформления их результатов;
- проведение работ по геодезическому сопровождению строительства и эксплуатации зданий и инженерных сооружений.

**Инженерное обустройство территории населённых пунктов.** Понятие «*Инженерное обустройство территорий населенных пунктов*» включает:

- инженерную подготовку территории для строительства,
- инженерное оборудование территорий населенных пунктов,
- систему озеленения населенных пунктов,
- благоустройство населенных пунктов.

Инженерное обустройство территорий предполагает овладение теоретическими знаниями и практическими навыками в области инженерной подготовки территории для строительства (схема вертикальной планировки), проектирования и размещения сетей инженерного оборудования (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, очистных и канализационных сооружений, систем теплофикации, связи и др.) в населенных пунктах. Озеленение и благоустройство территорий населенных пунктов предусматривает изучение вопросов проектирования и организации благоустройства и озеленения населенных пунктов. По градостроительным нормам удельный вес всех озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городов должен быть не менее 40%.

## 2.6. Понятие землеустройства и межевания земель

*Землеустройство* представляет собой систему мероприятий, направленных на организацию использования земель, составление территориальных и внутрихозяйственных планов.

Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства. Основным нормативно - правовым актом, регламентирующим порядок проведения землеустройства, является Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве».

Землеустройство осуществляется на всех землях независимо от их целевого назначения и форм собственности. Объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, территориальные зоны.

Основные направления землеустройства включают в себя:

- разработку федеральных и региональных программ использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства с учетом экономических, градостроительных, экологических и иных особенностей территории;
- установление (восстановление) на местности границ административно-территориальных образований, изменение городской черты, поселковой черты и черты сельских поселений, границ земельных участков субъектов земельных отношений по единой государственной системе;
- составление проектов землеустройства по упорядочению существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель;
- определение границ земельных участков, установление их границ и отвод в натуре (на местности), оформление планов (чертежей) границ, подготовку документов для государственного кадастрового учёта и удостоверения прав на земельные участки;
- разработку рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от водной и ветровой эрозии, селей, оползней, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными

веществами, по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, сохранению и повышению плодородия почв;

- обоснование размещения и установления границ особо охраняемых территорий;

- проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических, историко-культурных и других обследований, а также изыскательских работ;

- проведение инвентаризации всех земель и систематическое выявление неиспользуемых земель, используемых нерационально и не по целевому назначению.

Мероприятия по землеустройству оформляются в установленном порядке в виде утвержденной землеустроительной документации - прогнозов, программ, схем и проектов, материалов обследований и изысканий. Землеустроительная деятельность проводится за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и заказчиков государственными проектными организациями, другими предприятиями и физическими лицами.

**Межевание земель** представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Порядок проведения межевания земель установлен Инструкцией по межеванию земель, утверждённой Роскомземом в 1996 году, а также Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (Росземкадастр, 2003 г.).

При проведении межевания земель определяются направления и протяженность границ земельных участков и территорий, определяются (вычисляются) координаты поворотных точек границ, вычисляется площадь земельного участка, составляется План (Чертёж) земельного участка. Обязательным мероприятием при межевании земель является согласование границ со смежными землепользователями с составлением Акта согласования границ земельного участка.

**Установление и закрепление** границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле - продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности. В результате межевания земель подготавливается Землеустроительное (межевое) дело, один экземпляр которого выдаётся на руки заказчику, второй экземпляр подлежит обязательной передаче в Фонд данных,

полученных в результате проведения землеустройства. В случае, если межевание земельного участка производится при его первичном формировании (образование из государственных и муниципальных земель), по результатам межевания также составляется Межевой план для представления в орган кадастрового учёта с целью государственного кадастрового учёта сформированного земельного участка в государственном кадастре недвижимости.

Ведение Фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, возложено на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

*Восстановление* границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков. Исходными данными для восстановления границ земельных участков являются сведения Государственного кадастра недвижимости.

## **2.7. Понятие технической инвентаризации объектов капитального строительства**

В системе управления недвижимым имуществом населённых пунктов одним из основных направлений является достоверный технический учёт, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости и проведении технической инвентаризации зданий и сооружений.

*Техническая инвентаризация* представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов капитального строительства на основе результатов периодических обследований в натуре.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости заключается в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и стоимости объекта. Технической инвентаризации подлежат здания и сооружения на стадии строительства и эксплуатации. Передвижные, временные строения не подлежат технической инвентаризации.

Единицей учёта при инвентаризации является *инвентарный объект*.



Основы федеральной политики и правовое регулирование государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства разрабатывает Министерство экономического развития Российской Федерации на основании федеральных законов, нормативно-правовых актов Президента РФ и Правительства РФ.

Необходимость проведения технической инвентаризации в последние годы обусловлено расширением сферы практического использования результатов технической инвентаризации, применения результатов инвентаризации и технических паспортов:

- при разрешении судебных и внесудебных споров в отношении недвижимого имущества, связанных с передачей и оформлением прав собственности на помещения инвесторов долевого участия в строительстве многоквартирных домов и офисных центров, реальным разделом объектов капитального строительства, оспариванием сделок, вступлением в наследство, признанием прав собственности на самовольно возведенные объекты капитального строительства;

- при оформлении и переоформлении прав аренды на помещения, части объектов капитального строительства;

- при осуществлении оценочной деятельности оценщиками и заказчиками оценочных работ используются технические паспорта, в качестве доказательной базы для применения в расчетах сведений о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. При этом основным требованием кредитных учреждений при ипотечном кредитовании является соответствие объекта оценки данным технического паспорта и правоустанавливающим документам;

- при уточнении данных об объекте капитального строительства и первичном внесении данных в реестр федерального имущества;

- при вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию после завершения строительства и реконструкции застройщики заказывают первичную техническую инвентаризацию во избежание дальнейших судебных споров.

Техническую инвентаризацию объектов недвижимости осуществляют аккредитованные Росреестром организации технической инвентаризации (ОТИ), которые ежегодно представляют в налоговые органы и органы Росстата сведения об объектах капитального строительства.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

б) формирование обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;

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

Итоговым документом проведения технической инвентаризации является Инвентарное дело и Технический Паспорт объекта капитального строительства.

Инвентаризационно-техническая документация имеет многоцелевое назначение. Она используется в том числе:

- в капитальном строительстве - для разработки схем районной планировки, сравнения вариантов застройки по критерию стоимости сносимых строений, разработки проектов вскрытия котлованов, планирования воспроизводства жилищного фонда, контроля качества вводимых в эксплуатацию зданий, контроля качества строительной исполнительной документации;

- в финансовой системе - для взимания земельной ренты, определения размера налогов на строения, государственного обязательного страхования, расчетов компенсации за сносимые строения, исчисления госпошлины при совершении сделок;

- в социальной сфере - для выдачи гражданам разрешений на строительство жилых домов и служебных строений, определения уровня благоустройства населенных пунктов и строений, учета и распределения жилых и нежилых зданий и помещений, установления фактов самовольного строительства, определения границ землевладений, расчетов рыночных запасов топлива для населения, выдачи разрешений на продажу домов и строений, исчисления размеров квартплаты и арендных платежей, определения пригодности зданий для использования по тому или иному назначению;

- в жилищно-коммунальном хозяйстве - для планирования работ по капитальному ремонту, разработки проектов и смет на

реконструкцию и ремонт, определения стоимости основных фондов и их фактического износа.

Сведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости обязательны для применения в следующих случаях:

- 1) составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;
- 2) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 3) исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости;
- 4) ввод в эксплуатацию строительных объектов;
- 5) определение технического состояния и физического износа объектов капитального строительства;
- 6) регистрация товариществ собственников жилья (кондоминиумов);
- 7) государственный кадастровый учёт объектов капитального строительства.

### ТЕМА 3

#### **ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАКАЛАВРОВ ПРОФИЛЯ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»**

##### ***Вопросы для изучения:***

- 1. Область профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр».*
- 2. Объекты профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр».*
- 3. Виды профессиональной деятельности и профессиональные задачи бакалавров и специалистов Городского кадастра.*
- 4. Структура органов управления земельно-имущественным комплексом, участвующих в формировании кадастров.*
- 5. Органы кадастрового и технического учёта. Органы регистрации прав на недвижимое имущество.*

#### **3.1. Область профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр»**

Профессиональная деятельность специалиста и бакалавра профиля «Городской кадастр» охватывает многие сферы деятельности - управленческой, производственной, юридической, научной, деятельность в сфере предоставления государственных и муниципальных услуг населению. Выпускники профиля «Городской кадастр» работают в органах государственной власти и местного самоуправления, в федеральных органах и организациях, государственных и частных производственных организациях, оценочных и риэлтерских фирмах.

Область профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр» включает в себя:

##### ***1. Земельно-имущественные отношения.***

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 (Земельным Кодексом РФ и принятыми в его развитие иными федеральными законами и подзаконными актами), а также нормами природоресурсных 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 (Гражданским Кодексом РФ) и иными федеральными законами.

Основу *земельных отношений* составляют количество и качество земли, ее местоположение, отраслевая и правовая принадлежность. Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Государственным регулированием земельных отношений называется система мер, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земли, ее охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и создание благоприятной для людей окружающей среды, на защиту прав собственности, владения и пользования землей путем осуществления комплекса организационных, правовых, экономических действий. На современном этапе для повышения эффективности государственного управления земельными ресурсами необходимо применение комплексного подхода при выработке мероприятий, повышающих эффективность использования земельных ресурсов. Эти мероприятия должны базироваться на координации структур государственного управления и местного муниципального управления, оптимизации их функций, совершенствовании принципов, критериев, норм и правил их деятельности.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относится улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства, сохранение и улучшение экологического состояния территорий, создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.

Инструментами государственного управления земельно - имущественными отношениями являются законодательно установленные *правила, нормы и процедуры*, применение которых обязательно при формировании, использовании и гражданском обороте земельных участков и тесно связанной с ними недвижимости, а также информационные технологии и средства их реализации.

К таким инструментам относятся, с одной стороны, государственный кадастр недвижимости и градостроительный кадастр, кадастровая оценка, мониторинг земель, техническая инвентаризация

и учет объектов недвижимости, государственный контроль (надзор), территориальное землеустройство. С другой стороны - разработка и реализация федеральных целевых программ, планирование и организация использования и охраны земель (в том числе разграничение государственной собственности на землю, резервирование земель, их перевод из одной категории в другую, зонирование земель поселений, всемерное содействие становлению цивилизованного рынка земли и иной недвижимости).

Основными полномочиями по государственному управлению земельно-имущественными отношениями Российской Федерации обладают подведомственные Министерству экономического развития РФ (Минэкономразвития) Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество) и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

На уровне субъектов Российской Федерации вопросы регулирования земельно-имущественных отношений возложены на структурные подразделения исполнительных органов субъектов РФ - Министерства, Департаменты и Управления. Так, Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области осуществляет следующие полномочия:

1. Проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений на территории области.

2. Обеспечение учета, эффективного управления, рационального использования в пределах своей компетенции государственным имуществом, находящимся в собственности Белгородской области, в том числе земельными участками.

3. Осуществление совместно со специализированным учреждением «Фонд государственного имущества Белгородской области» приватизации областного имущества в пределах своей компетенции.

4. Осуществление взаимодействия в области имущественных и земельных отношений с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти и органами местного самоуправления области.

5. Осуществление координации деятельности органов исполнительной власти области, органов местного самоуправления по вопросам проведения единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений.

В муниципальных образованиях - административных районах субъектов РФ и городах функции регулирования земельно-имущественных отношений возложены на структурные подразделения

местных администраций - Управления и отделы земельных и имущественных отношений.

## ***2. Система управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.***

Систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости образуют Российское законодательство, законодательство субъектов РФ и федеральные государственные и муниципальные органы управления.

Земельными ресурсами и объектами недвижимости, являющимися собственностью Российской Федерации, управляют и распоряжаются соответствующие федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации - Министерство обороны РФ, Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство экономического развития РФ, и подведомственное ему Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом РФ (Росимущество).

Управление и распоряжение земельными участками и объектами недвижимости, находящимися в собственности субъектов РФ осуществляются органами власти субъектов РФ. Управление и распоряжение земельными участками и объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Система управления муниципальными землями практически во всех муниципальных образованиях, к сожалению, отделена от системы управления зданиями и сооружениями. В крупных муниципальных образованиях вопросами земли и вопросами строительства и жилищно-коммунального хозяйства занимаются разные структурные подразделения местных администраций. Исключение составляют небольшие по территории и численности поселки и города, как правило, областного подчинения, где функции управления недвижимостью (землём и объектами капитального строительства) сосредоточены в одном структурном подразделении местной администрации.

## ***3. Организация территории землепользований.***

Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» относит к полномочиям органов местного самоуправления поселений и городских округов в сфере землепользования утверждение правил землепользования и застройки, резервирование и изъятие земельных участков в соответствующих границах для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, осуществление контроля использования

земель. Однако управление и распоряжение земельными участками осуществляется органами местного самоуправления только в отношении участков, находящихся в муниципальной собственности.

Экономические механизмы организации землепользования в муниципальных образованиях могут быть следующими:

- категорирование и зонирование городских земель, которое может повлиять на планировку и социально-экономическое развитие территории;

- оценка стоимости земель промышленных предприятий, что может повлиять на себестоимость выпускаемой ими продукции или размещение предприятия (вновь создаваемого);

- земельные аукционы (дают возможность открытой реализации земельных участков, что приводит к увеличению поступлений в бюджет);

- регулирование цен на рынке муниципальных земельных участков (это позволит привлечь новых инвесторов) и т.д.

Действие вышеуказанных факторов зависит от назначения земельного участка, что сказывается на уровне цены участка и размере арендной платы.

Например, для земли, используемой для объектов торговли, культуры, банков, гостиниц, важнейшими факторами будут близость к центру города, плотность населения и транспортная доступность.

Для земельных участков, предназначенных для жилой застройки, важны транспортная доступность, экологическая безопасность, близость к рекреационным зонам; для объектов промышленности и коммунально-складских объектов - инженерно-транспортная обеспеченность и плотность прирельсовой территории.

Политика муниципальной власти в сфере землепользования должна учитывать все многообразие факторов, влияющих на ценность земельных участков. Все земли необходимо использовать в соответствии с их целевым назначением, генеральным планом поселения и проектами планировки и застройки.

#### ***4. Прогнозирование, планирование и проектирование землепользования, рационального использования и охраны земель.***

Функции прогнозирования, планирования и проектирования землепользования, рационального использования и охраны земель возложены на органы, уполномоченные в сфере управления земельными и имущественными отношениями. Также вопросы рационального использования и охраны земель возложены на специализированные органы, такие как Министерства и департаменты агропромышленного комплекса, Министерство природных ресурсов и



т.д. Например, задачами Департамента агропромышленного комплекса Белгородской области являются в числе прочих обеспечение устойчивого развития сельских территорий, сохранение и воспроизводство природных ресурсов, используемых в сельском хозяйстве, сохранение природной среды, агроландшафтов. Целью деятельности Департамента природопользования и охраны окружающей среды Белгородской области является обеспечение проведения на территории области единой государственной политики и осуществление управления в сфере природопользования и охраны окружающей среды.

#### ***5. Учет, кадастровая оценка и регистрация объектов недвижимости.***

Государственный кадастровый учёт объектов недвижимости - это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, подтверждающих его существование в качестве индивидуально-определённой вещи или прекращение такого существования, а также иных сведений, предусмотренных федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Государственный кадастровый учёт осуществляется в отношении земельных участков и объектов капитального строительства - зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Кадастровый учёт осуществляется на основании представляемых в орган кадастрового учёта заявления о кадастровом учёте и необходимых для такого учёта документов. Кадастровый учёт объекта недвижимости 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 недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Присвоенный объекту недвижимости кадастровый номер однозначно идентифицирует его в самостоятельных системах и является ключом при поиске информации, характеризующей данный объект, в различных системах.

Кадастровый номер формируется в соответствии с кадастровым делением территории РФ и состоит из учётного номера кадастрового квартала, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости. Кадастровый номер 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, помещении, объекте незавершенного строительства) в реестре объектов недвижимости.

Полномочия по проведению государственного кадастрового учёта (полномочия органа кадастрового учёта) возложены на подведомственную Министерству экономического развития РФ Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

**Кадастровая оценка** объектов недвижимости производится с целью установления *кадастровой стоимости* объекта недвижимости, которая применяется для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ в сфере земельных и имущественных отношений (расчёт цены продажи и аренды земельного участка и объекта недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности). Государственная кадастровая оценка осуществляется в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Это массовая оценка, её результаты утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

Кроме кадастровой стоимости объекта недвижимости может быть также установлена *рыночная стоимость* объекта в результате индивидуальной оценки, осуществляемой также в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Оценщик при определении рыночной стоимости обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Кадастровую и рыночную оценку объектов недвижимости производят специализированные организации и оценщики - лица, имеющие соответствующее образование и лицензию.

**Государственная регистрация** объектов недвижимого имущества производится уполномоченными государственными органами - Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) путём внесения записи о праве собственности и других вещных правах на недвижимость, ограничениях прав, их возникновении, переходе и прекращении прав в

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

**6. Топографо-геодезическое и картографическое обеспечение землеустройства и кадастров** заключается в проведении топографических и геодезических съемок с использованием как наземных средств измерений (геодезических приборов), так и материалов аэро- и космических съемок и составление на их основе тематических карт и планов различных масштабов. Составленные по материалам съемок карты и планы в дальнейшем используются при землеустройстве и ведении различных кадастров - градостроительного, кадастра недвижимости, кадастра природных ресурсов, водного и лесного кадастров.

**7. Позиционирование объектов недвижимости, кадастровые съемки, формирование кадастровых информационных систем.**

Кадастровые съемки обеспечивают позиционирование объектов недвижимости - т.е. определение местоположения и границ земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости. Кадастровую деятельность осуществляют *кадастровые инженеры* - физические лица, которые имеют действующий квалификационный аттестат, полученный в результате сдачи квалификационного экзамена. Квалификационный аттестат признаётся действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженеру в государственный реестр кадастровых инженеров, который ведётся органом кадастрового учёта (Росреестром).

**8. Межевание земель и формирование иных объектов недвижимости.**

Межевание земель - это установление (восстановление) на местности границ земельных участков. Оно выполняется кадастровыми инженерами при образовании новых земельных участков из государственных и муниципальных земель, при разделе, объединении и перераспределении существующих земельных участков. При межевании земель устанавливается местоположение и протяженность границы земельных участков, которые согласовываются с собственниками смежных земельных участков, определяются координаты поворотных точек границ, вычерчивается план земельного участка. На плане земельного участка также отображаются все объекты недвижимости (здания, сооружения) расположенные на данном земельном участке.

**9. Правоприменительная деятельность по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости** осуществляется

государственными и муниципальными органами в процессе проведения государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель, а также в результате контроля использования объектов недвижимости государственными и муниципальными органами архитектурного и строительного надзора.

**10. Инвентаризация объектов недвижимости.** Инвентаризация земель представляет собой вид земельно-кадастровых работ по установлению местоположения и принадлежности земельных участков, определению их площадей, состава и функционального назначения. Инвентаризация земель проводится на территории Российской Федерации, на территориях субъектов РФ, на территориях муниципальных образований и других административно - территориальных образований, на землях отдельных категорий, в территориальных зонах, в которых существует угроза возникновения процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель, в отношении групп земельных участков или на отдельных земельных участках.

Инвентаризация городских земель (земель иных населенных пунктов) проводится в целях уточнения площадей населенных пунктов, их границ, выявления использования земель по формам собственности и хозяйствования. Назначением инвентаризации земель населенных пунктов является обеспечение эффективного управления землями населенного пункта, создание банка данных как основы для государственного и муниципального управления территорией населенного пункта, ведения государственного кадастра недвижимости, обеспечения регистрации прав собственности, владения, пользования, аренды земельных участков, организация постоянного контроля за использованием земель населенного пункта.

Основными задачами проведения инвентаризации земель населенных пунктов являются:

- выявление всех землевладений и землепользований в границах территории населенного пункта и установление их правовой принадлежности;
- установление сложившихся границ выявленных земельных участков и закрепление их на местности;
- выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель и принятие по ним управленческого решения;
- установление границ городской черты, вынос и закрепление ее на местности.

Результаты инвентаризации земель населенных пунктов используются государственными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления в целях:

1) подготовки документов территориального планирования муниципального района;

2) уточнения границ между землями различных категорий;

3) подготовки решений по отнесению тех или иных массивов земель или земельных участков к соответствующей категории земель;

4) подготовки нормативных документов для установления или изменения видов разрешенного использования земельных участков;

5) подготовки нормативных документов по установлению охранных зон, резервированию земель и установлению публичных сервитутов;

6) подготовки нормативных документов по включению определенных земельных участков в специальные фонды, в том числе в фонд перераспределения;

7) подготовки решений при предварительном выборе земельных участков для размещения объектов строительства;

8) подготовки рекомендаций по предотвращению негативных процессов и (или) снижению их негативного воздействия для конкретных земельных участков;

9) уточнения сведений, содержащихся в базах кадастровых данных - государственного кадастра недвижимости, градостроительного кадастра, кадастра конкретного населенного пункта;

10) проведения государственной кадастровой оценки земель, расположенных на территории населенных пунктов или проведение работ по ее корректировке;

11) планирования проведения проверок по государственному и муниципальному контролю за охраной и использованием земель;

12) подготовки решений для изъятия земель в связи с нарушением земельного законодательства.

### ***11. Мониторинг земель и иной недвижимости.***

В соответствии со ст. 67 Земельного кодекса РФ предусмотрено проведение государственного мониторинга земель, одной из первоочередных задач которого является своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов. Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен Правительством

РФ, которое своим постановлением от 28.11.2002 г. № 846 утвердило Положение об осуществлении государственного мониторинга земель.

Мониторинг земель осуществляется Росреестром во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления.

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга земель, используются для составления ежегодного доклада о состоянии и использовании земель, а также для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан. Особое внимание при сборе информации об использовании земель уделяется выявленным фактам ухудшения состояния земель при изменении целевого или фактического использования земельных участков. Выявленные факты представляют собой информационную основу для осуществлений функций государственного земельного контроля (надзора).

*Почвенно-экологический мониторинг* - это система специальных наблюдений, организованная во времени и пространстве с целью разработки почвоохранных мероприятий и оптимизация технологий их использования. Одна из основных целей локального агроэкологического мониторинга - получение оперативной информации о закономерностях изменения содержания как необходимых для растений, так и токсичных элементов в почвенном профиле. Концентрация этих элементов в почве во многом определяет величину урожая сельскохозяйственных культур и его качество.

Основными направлениями осуществления государственного мониторинга земель являются:

- осуществление анализа и оценки материалов и документов мониторинга земель прошлых лет, осуществляемого на землях, не относящихся к землям сельскохозяйственного назначения;
- разработка проектов нормативно-правовых документов, соглашений по осуществлению мониторинга земель во взаимодействии с органами исполнительной власти области и органами местного самоуправления;
- информированность деятельности различных учреждений по выполнению работ, связанных с мониторингом земель различных категорий (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);
- определение приоритетных видов работ по осуществлению регионального, локального мониторинга земель в различных сферах (экология, управление, экономика, использование, информация, государственный земельный контроль, государственный кадастр

недвижимости, землеустройство, градостроительный кадастр, водный и лесной кадастры и т.п.);

- организация создания сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков на землях, не относящихся к землям сельскохозяйственного назначения;
- подготовка предложений об эффективности применении системы показателей мониторинга земель в конкретных сферах;
- участие в создании инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации;
- создание атласа мониторинга земель.

**12. Налогообложение объектов недвижимости** производится Федеральной налоговой службой (ФНС) на основании положений Налогового кодекса РФ. Исходными данными для налогообложения являются сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках и объектах капитального строительства. Налоговой базой для начисления налога на земельные участки и иные объекты недвижимости является кадастровая стоимость объекта недвижимости. Для установления размера налога органами местного самоуправления устанавливается размер налоговой ставки для земель различного целевого назначения и видов использования, а также утверждается перечень лиц, которые полностью либо частично освобождаются от уплаты земельного налога и налога на имущество.

**13. Риэлтерская, оценочная и консалтинговая деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса.** Эта деятельность может осуществляться специалистами городского кадастра как в форме индивидуального предпринимательства, так и в качестве работников риэлтерских и оценочных фирм и предприятий.

Профессиональная деятельность бакалавра профиля подготовки «Городской кадастр» включает в себя следующие виды работ:

- ведение государственного кадастра недвижимости и градостроительного кадастра;
- регистрация прав на недвижимость;
- кадастровая деятельность;
- оценка земель и недвижимости,
- проведение государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земель населенных пунктов,
- выполнение операций с землей и недвижимостью,
- разработка технических заданий на проектирование и реализацию земельно-кадастровых и мониторинговых работ,
- проведение технико-экономических расчетов и обоснование по разрабатываемым проектам градостроительной деятельности.

Выпускник может осуществлять свою профессиональную деятельность в подразделениях и территориальных отделах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и её филиалов в субъектах Российской Федерации, в городских (поселковых) управлениях и отделах по управлению земельными ресурсами, отделах архитектуры и градостроительства, кадастровых бюро, Комитетах (управлениях, департаментах) по управлению муниципальной собственностью, подразделениях органов технической инвентаризации, агентствах по оценке недвижимости и риэлтерских фирмах, и других организациях, связанных с решением вопросов планирования, организации и управления в сфере земли и недвижимости.

### **3.2. Объекты профессиональной деятельности городского кадастра**

Объектами профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр» являются:

- земельные и другие виды природных ресурсов;
- категории земельного фонда;
- территории административных образований;
- территориальные зоны; зоны с особыми условиями использования территорий;
- зоны специального правового режима;
- землепользования и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования;
- земельные угодья;
- единые объекты недвижимости и кадастрового учета;
- информационные системы и технологии кадастра недвижимости;
- геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра недвижимости.

Рассмотрим подробнее каждый вид объектов профессиональной деятельности.

#### ***1. Земельные и другие виды природных ресурсов.***

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют *земельный фонд* (земельные ресурсы) страны. Для рационального и эффективного управления земельными ресурсами государству необходимо иметь информацию (сведения) о количестве,



качестве и правовом положении земель в границах территорий, в том числе в границах муниципальных образований. С этой целью в Российской Федерации до 01.03.2008 года осуществлялось ведение государственного земельного кадастра (ГЗК), в настоящее время - Государственного кадастра недвижимости (ГКН), соединившего в себе сведения ГЗК и базы данных органов технической инвентаризации об объектах капитального строительства. В процессе государственного учета земель создаётся государственная база данных (систематизированных сведений) о наличии и состоянии земельного фонда страны. Сведения о земельных ресурсах необходимы для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель в границах государства, на территории его субъектов и муниципальных образований.

*Природные ресурсы* — это совокупность объектов и систем живой и неживой природы, компоненты природной среды, окружающие человека и которые используются в процессе общественного производства для удовлетворения материальных и культурных потребностей человека и общества.

Природные ресурсы классифицируются на *неисчерпаемые* и *исчерпаемые* природные ресурсы. Неисчерпаемые ресурсы не заканчиваются, а исчерпаемые заканчиваются по мере их разработки и (или) по другим причинам.

*Исчерпаемые* ресурсы могут быть *невозобновляемые* (минеральные, земельные ресурсы), *возобновляемые* (ресурсы растительного и животного мира) и *не полностью возобновляемые* - скорость восстановления ниже уровня хозяйственного потребления (пахотно пригодные почвы, спеловозрастные леса, региональные водные ресурсы).

*Неисчерпаемые ресурсы* - водные ресурсы и климатические ресурсы.

По происхождению природные ресурсы подразделяются на:

- ресурсы природных компонентов (минеральные, климатические, водные, растительные, почвенные, животного мира).
- ресурсы природно-территориальных комплексов (горнопромышленные, водохозяйственные, селитебные, лесохозяйственные).

## **2. Категории земельного фонда РФ.**

Земельный фонд РФ по целевому назначению земель в него входящих подразделяется на категории, определяющие правовой

статус использования земель. Земельным Кодексом РФ установлены семь категорий земель земельного фонда РФ:

- *Земли сельскохозяйственного назначения.* Используются для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, в том числе гражданами - крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- *Земли населённых пунктов.* Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

- *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения* - это земли, которые расположены за границами населенных пунктов. Они используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач. Права на эти земельные участки возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ;

- *Земли особо охраняемых территорий и объектов* - к этой категории относятся земли:

- особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- природоохранного назначения;

- рекреационного назначения;

- историко-культурного назначения;

- иные особо ценные земли.

- *Земли лесного фонда* - это земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота).

- *Земли водного фонда* - это земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

- *Земли запаса*. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам (за исключением фонда перераспределения земель). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Категория земель в обязательном порядке указывается в следующих документах:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) документах государственного земельного кадастра;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую регулируется Статьей 8 Земельного Кодекса РФ. Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Разрешенное использование земель в составе земель различных категорий определяет вид функциональной деятельности на земельных участках собственниками, владельцами и пользователями. Законодательством РФ для различных категорий земель устанавливаются различные виды их использования.

**3. Территории административных образований** - субъектов РФ, административных районов, городов, посёлков, муниципальных образований, населённых пунктов. В состав территорий административно-территориальных образований входят земли, земельные участки, объекты капитального строительства, природные объекты, недра, элементы инженерной инфраструктуры, расположенные в границах административно-территориальных образований.

**4. Территориальные зоны.** Под территориальными зонами понимаются:

- административно-территориальные единицы (образования) - территории, на которые непосредственно распространяются полномочия исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления (субъект РФ в целом, город субъектового подчинения, административные районы, иные территории местного самоуправления);

- зоны категорий земель - территории, выделяемые из земель административно-территориального образования или местного самоуправления для целей их рационального использования в соответствии с установленным целевым назначением и правовым режимом (земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов, земли промышленности транспорта и иного несельскохозяйственного использования, земли лесного и водного фондов, особо охраняемые территории, земли запаса);

- зоны нарушенных, загрязнённых, заражённых и деградированных земель - территории, исключённые в соответствии с законодательством РФ или субъектов РФ из хозяйственного использования решениями органов государственной власти или органов местного самоуправления;

- социально-экономические зоны - территории, находящиеся в пределах некоторой административно-территориальной единицы и различающиеся установленными соответствующими органами государственной власти ставками налогов, величиной арендной платы и нормативной ценой земли для находящихся в пределах этих зон земельных участков и иных объектов недвижимости.

**5. Зоны с особыми условиями использования территорий и зоны специального правового режима.** Зоны особого режима использования - территории, в пределах которых использование находящихся на них земельных участков или частей производится в соответствии с ограничениями, определяемыми решениями органов государственной власти или органов местного самоуправления на

основе федеральных законов или законов субъектов РФ (градостроительные и рекреационные зоны, охранные зоны магистралей, предприятий, особо охраняемых природных исторических и культурных объектов и др.).

***6. Землепользования и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования.***

Землепользование (процесс) — распоряжение земельной собственностью разными способами. Землепользования (объект) - это массивы земель и земельных участков, используемых гражданами, юридическими лицами и органами государственной власти и местного самоуправления для различных нужд. Целевое назначение земель - отнесение массивов земель и земельных участков к одной из категорий земель, установленных Земельным Кодексом РФ. Вид разрешённого использования земель зависит от его целевого назначения и устанавливается в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ.

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлено, что правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом (ст. 36 ГрК РФ). Виды разрешенного использования устанавливаются градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне (ст.ст. 1, 30, 37 ГрК РФ). Градостроительный регламент является составной частью правил землепользования и застройки. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (п.6 ст. 36 ГрК РФ).

Разрешенное использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Во всех остальных случаях градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне должны быть установлены виды разрешенного использования земельных участков. При этом устанавливается:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды разрешенного использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные по отношению к основным и условно разрешенным).

Для земель сельскохозяйственного назначения установлены следующие виды разрешённого использования:

- для создания и функционирования предприятий, осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции, семеноводства, животноводства;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - форма хозяйствования по производству сельскохозяйственной продукции, созданная в процессе реорганизации колхозов и совхозов путем выделения гражданам в собственность земельных участков в счет земельных долей, а также предоставления в аренду.

- для ведения личного подсобного хозяйства. Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) - производственная форма, позволяющая её владельцу получать дополнительный доход. Землепользование ЛПХ состоит из приусадебного и полевого участков, предназначенных для ведения мелкотоварного производства.

- для садоводства. Садовые земельные участки предоставляются гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха. Граждане могут вести садоводство в индивидуальном порядке или же создавать при этом некоммерческие объединения. На садовом земельном участке разрешается строительство садовых домиков, но не капитальных жилых домов.

- для огородничества. Огородный участок - предоставляется гражданам для выращивания ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур. Строительство объектов любого назначения на таких земельных участках запрещено.

- для дачного строительства. Дачный земельный участок предназначен для отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур. На дачном участке разрешается строительство объекта капитального строительства для круглогодичного проживания.

Земли населенных пунктов имеют следующие виды разрешенного использования, основанные на градостроительном регламенте:

- 1) земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки;

- 2) земли под домами индивидуальной жилой застройки;

- 3) земли дачных и садоводческих объединений граждан;

- 4) земли гаражей и автостоянок;

5) земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса;

6) земли учреждений и организаций народного образования, под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами;

7) земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок под объектами транспорта (за исключением земельных участков под автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи;

8) земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения;

9) земли под военными объектами;

10) земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения;

11) земли сельскохозяйственного использования;

12) земли под лесами в поселениях (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами);

13) земли под обособленными водными объектами;

14) прочие земли поселений (земельные участки улиц, проспектов, площадей, набережные, шоссе и т.д. и земли -резервные территории).

**7. Земельные угодья.** Земельные угодья - это часть поверхности земли, обладающая определенными естественноисторическими свойствами, позволяющими использовать ее для конкретных хозяйственных целей.

В отличие от категории земель, которая является понятием собирательным и условным, угодье имеет определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь. Земли всех категорий состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий.

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. С/х угодья включают в себя:

- пашню;

- залежь (пашня, не используемая в течение 2-х лет);
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения (сады, виноградники, ягодники).

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Перевод их в другие категории для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

Наибольшее количество сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения имеется в Алтайском крае, Оренбургской, Волгоградской, Саратовской, Ростовской Новосибирской областях, Республике Башкортостан, Омской области и Ставропольском крае.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на:

- земли под поверхностными водными объектами, включая болота;
- земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью;
- земли под застройкой;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

#### ***8. Единые объекты недвижимости и кадастрового учета.***

Единый объект недвижимости представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, что не позволяет оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права. Следовательно, единый объект недвижимости, это не только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и вид права.

Земельный кодекс РФ установил принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости. Все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев (п. 5 ст. 1 ЗК РФ). Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком; не допускается отчуждение участка без находящихся на нем объектов в случае, если они принадлежат одному лицу (п. 4 ст. 35 ЗК РФ).



Приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе промышленного назначения не допускается без одновременной приватизации земельных участков, за исключением случаев их изъятия или ограничения в обороте (п.7 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Примеры единого объекта недвижимости:

1) Домовладение (земельный участок, жилой дом, надворные постройки - гараж, сарай, погреб и т.д.),

2) Предприятие как имущественный комплекс (земельный участок, административное здание, цеха по производству продукции, гаражи, склады, транспортные коммуникации на территории предприятия и т.д.)

**9. Информационные системы и технологии кадастра недвижимости.** Конечным продуктом при ведении государственных кадастров должны быть банки кадастровой информации. Пользователями информации, хранящейся в таких банках данных, могут быть органы управления территориями, администрации городов, областей, краев, республик в составе Российской Федерации и Федеральные органы управления. Для того, чтобы возможности банков данных эффективно использовались органами управления, необходимо соблюдение трех условий:

1) банк кадастровых данных должен содержать достоверную и полную информацию об объектах кадастра.

2) доступ заинтересованных служб к кадастровой информации, хранящейся в банках данных, должен быть оперативным, что достижимо благодаря терминальной связи между банками данных и соответствующими службами.

3) форматы и классификаторы банков данных всех объектов кадастровой информации должны быть едиными.

Единая система государственных кадастров (ЕСГК) должна представлять собой взаимосвязанный комплекс территориально - распределенных государственных кадастров, ведущихся на единой географической информационной основе и в соответствии с определенными правовыми, технологическими и экономическими нормами. В состав Единой системы государственных кадастров должны войти следующие основные группы государственных кадастров:

- кадастры природных ресурсов (земельный, водный, месторождений полезных ископаемых, экологический, растительного и животного мира);

- кадастры недвижимости (инженерных сетей и коммуникаций, жилых и нежилых строений, транспортных магистралей, улично-дорожных сетей);

- регистры (населения, предприятий, административно - территориальных образований).

Создание и ведение всех видов кадастра остается одной из важнейших проблем управления территориями на современном этапе. Данные кадастров необходимы для информационного обеспечения хозяйственной деятельности в регионах и городах, экологического мониторинга и рационального использования природных ресурсов. Уровень и объемы имеющейся сейчас информации об объектах городской среды настолько велики, что уже не возможны ее обработка и анализ без современных аппаратно-программных средств. Поэтому становится крайне необходимой создание автоматизированной системы для городского кадастра на основе современных компьютерных технологий и телекоммуникаций как единого комплекса для получения полной информации об имеющихся ресурсах. Поскольку кадастр оперирует с данными и информацией, имеющими пространственную привязку, то очевидна взаимосвязь его автоматизации с проблематикой ГИС.

Решение задач кадастра на современном уровне требует не только применения современных программных средств, но и глубокой технологической проработки проектов информационных систем. Набор функциональных компонент информационных систем кадастрового назначения должен содержать эффективный и быстродействующий интерфейс, средства автоматизированного ввода данных, систему управления базами данных, адаптированную для решения соответствующих задач, широкий набор средств анализа, а также средств генерации изображений, визуализации и вывода картографических документов.

К технологическим проблемам обеспечения работы информационных кадастровых систем относятся проектирование математической основы электронных карт, проектирование цифровой модели местности, задачи преобразования данных в цифровую форму, геометрическое моделирование пространственной информации, проблемное моделирование тематических данных и т.д.

Наибольший интерес вызывают новые ГИС-технологии, обеспечивающие оперативность, полноту и достоверность информации как о существующем состоянии городской среды в пределах той или иной территории города, так и о предлагаемых мероприятиях по ее изменению в ходе освоения и реконструкции.

На данный момент завершены основные направления реализации Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, формирование и совершенствование которой осуществляется посредством внедрения в деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии современных технологий и процедур предоставления государственных услуг.

В рамках дальнейшего развития Единой федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета в 2012-2015 годах Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии планирует полностью перейти к электронным формам оказания услуг и межведомственного взаимодействия, что позволит упростить процедуру их предоставления, сделать обслуживание более качественным и доступным, а также сократит его сроки.

**10. *Геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра недвижимости.*** Геодезической основой землеустройства и государственного кадастра недвижимости являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном порядке геодезические сети специального назначения (опорные межевые сети).

Картографической основой землеустройства и государственного кадастра недвижимости являются карты, планы, требования к которым определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Министерством экономического развития РФ). Карта - один из наиболее важных источников данных для формирования содержательной части баз данных кадастра недвижимости в виде цифровых карт, образующих единую основу для позиционирования объектов, и набора тематических слоев данных, совокупность которых образует общую картографическую основу кадастра. Послойное представление пространственных объектов имеет прямые аналогии с поэлементным разделением тематического и общегеографического содержания карт.

Геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии». Для ведения государственного кадастра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных случаях используется единая государственная система координат.

Состав сведений государственного кадастра недвижимости о картографической и геодезической основах кадастра определён статьёй 12 Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о *картографической основе* кадастра:

- 1) дата создания соответствующей картографической основы кадастра;
- 2) сведения об организации, создавшей соответствующую картографическую основу кадастра;
- 3) масштаб картографической основы кадастра;
- 4) система координат картографической основы кадастра.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о *геодезической основе* кадастра:

- 1) каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;
- 2) типы знаков опорных межевых сетей;
- 3) описания местоположения пунктов опорных межевых сетей (абрисы).

### **3.3. Виды профессиональной деятельности, профессиональные задачи бакалавров и специалистов Городского кадастра**

Бакалавр по направлению подготовки 120700 - Землеустройство и кадастры профиля «Городской кадастр» готовится к следующим видам профессиональной деятельности:

- организационно-управленческая;
- проектная;
- производственно-технологическая;
- научно-исследовательская.

Конкретные виды профессиональной деятельности, к которым готовится бакалавр, определяются ГОУ ВПО «Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова» совместно с обучающимися, научно-педагогическими работниками и объединениями работодателей.

Бакалавр по направлению подготовки 120700 - Землеустройство и кадастры должен уметь решать следующие профессиональные задачи в соответствии с видами профессиональной деятельности и профилем подготовки «Городской кадастр»:

1. В *организационно-управленческой* деятельности:
  - участие в составлении технической документации и отчетности;

- выполнение работ по подготовке к сертификации приборов, оборудования, технических устройств и систем;
- организация и планирование работы малых коллективов исполнителей;
- проверка технического состояния приборов и оборудования;
- обоснование научно-технических и организационных решений;
- анализ результатов деятельности коллективов;
- определение требований и составление технической документации на выполнение ремонтных работ, приборов и оборудования;
- составление заявок на новое оборудование, приемка и освоение нового оборудования и приборов.

## 2. В проектной деятельности:

- сбор и анализ исходных данных для проектов и схем землеустройства, планирования использования земель, проектов развития объектов недвижимости;
- участие в проведении предварительного технико-экономического обоснования проектов и схем землеустройства, планирования использования земель;
- участие в разработке проектной и рабочей технической документации по землеустройству и кадастрам, развитию единых объектов недвижимости, оформлению законченных проектных работ;
- контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству и кадастрам, развитию единых объектов недвижимости, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам.

## 3. В производственно-технологической деятельности:

- ведение Государственного кадастра недвижимости;
- участие в осуществлении проектно-изыскательских и топографо-геодезических работ по землеустройству, Государственному кадастру недвижимости, предусмотренных законодательством;
- правовое обеспечение деятельности в области землеустройства и кадастров;
- участие в проведении государственного контроля (надзора) за использованием недвижимости, охраной земель и окружающей среды в соответствии с действующим законодательством;
- использование информационных технологий, моделирования и современной техники при создании кадастровых карт и формировании кадастровых информационных систем;

- участие в технической инвентаризации объектов недвижимости и межевании земель;
  - участие в проведении кадастровой оценки земельных участков и прочих объектов недвижимости;
  - участие в работах по реализации проектов и схем землеустройства, развития единых объектов недвижимости;
  - осуществление мониторинга земель и недвижимости.
4. В научно-исследовательской деятельности:
- апробация автоматизированных систем проектирования, обработки кадастровой и другой информации, их анализ;
  - участие в разработке новых методик проектирования, технологий выполнения топографо-геодезических работ при землеустройстве и кадастре, ведения кадастра, оценки земель и недвижимости;
  - проведение экспериментальных исследований;
  - изучение научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости;
  - участие во внедрении результатов исследований и новых разработок;
  - организация защиты объектов интеллектуальной собственности.

### **3.4. Структура органов управления земельно-имущественным комплексом, участвующих в формировании кадастров**

Механизм государственного управления земельно-имущественными отношениями - это совокупность элементов, средств, методов и инструментов взаимодействия субъектов управления (уполномоченных государственных органов и наделенных ими соответствующими правами владения и пользования юридических лиц) между собой и с другими субъектами (физическими и юридическими лицами) при продаже, сдаче в аренду, использования объектов недвижимости с учетом влияния факторов внешней среды.

Система управления земельно-имущественными отношениями создается и работает для удовлетворения экономических и социальных интересов собственников земельных участков и объектов недвижимости, арендаторов, государства и общества.

Властные органы управления государственной собственностью выполняют относительно обособленные функции, и каждая включает свои механизмы, средства и методы решения собственных задач.

Типовые функции управления земельно-имущественными отношениями условно можно разделить на:

- регулятивные, состоящие в нормативной правовой регламентации управления (принятие нормативно-правовых документов - федеральных законов и подзаконных актов);

- исполнительно-распорядительные (выполнение закрепленных регулятивными функциями прав и обязанностей, издание распоряжений, приказов, инструкций и правил в закреплённых сферах деятельности);

- контрольно-надзорные (проверка соответствия выполняемых функций федеральному и местному законодательству).

Указанные функции воплощаются в полномочиях органов власти.

Сложившаяся структура органов государственного управления земельными и природными ресурсами, а также объектами недвижимости включает в себя ряд министерств и ведомств, каждое из которых курирует определённый сегмент земельных и имущественных отношений. Так, например:

- вопросы землеустройства отнесены к функциям Министерства сельского хозяйства;

- вопросы государственного учёта земель и контроля за их использованием отнесены к полномочиям Министерства экономического развития;

- вопросы распоряжения находящимися на земельных участках лесными и водными объектами отнесены к полномочиям Министерства природных ресурсов;

- полномочия по государственному управлению в области использования природных ресурсов возложены на подведомственные Министерству природных ресурсов РФ (Минприроды) Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра), Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) и Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз),

- экологический надзор за использованием земель и участков недр возложены на Федеральную службу по надзору в сфере природопользования.

Выполняемые этими органами в рамках своей компетенции функции управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом проявляются как конкретные обособленные мероприятия. Зачастую происходит дублирование функции управления ресурсами разными ведомствами.

Каждой функции (регулятивной, исполнительно-распорядительной, контрольно-надзорной) присущи свои организационные образования.

В частности:

- для принятия федеральных законов учреждена Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации;

- для управления государственным имуществом в области недропользования - Федеральное агентство по недропользованию,

- для ведения государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

*Организационно-управленческая структура муниципальных органов, участвующих в формировании городского кадастра.* Муниципальные образования существенно различаются по размерам территории, численности и составу населения, положению в системе территориального разделения труда, экономическому потенциалу, составу муниципального хозяйства, уровню развития инженерной и социальной инфраструктуры. Тип муниципального образования предопределяет состав, объем задач и функций всех органов муниципального управления, включая администрацию. Цели, задачи и функции муниципального управления непосредственно влияют на структуру местной администрации и являются основой для выделения в ее структуре самостоятельных подразделений, отвечающих за достижение конкретных целей и решение отдельных конкретных задач.

Организационно-управленческая структура муниципалитета представляет собой состав и соподчиненность взаимосвязанных должностей и управленческих подразделений, наделенных определенными правами и ответственностью для выполнения соответствующих целевых функций управления муниципальным образованием. Структура местной администрации всех муниципальных образований, к которым относятся и городские поселения, строится на общих принципах. Чем сложнее хозяйственный комплекс в том или ином муниципальном образовании, тем более для реализации этих целей в составе администрации организационно выделяются или усиливаются соответствующие структурные подразделения.

Структура местной администрации обычно включает:

1) руководство муниципалитета: глава администрации, заместители главы, в числе которых может быть первый заместитель;



2) структурные подразделения, которые могут находиться в подчинении главы администрации, одного из его заместителей или в соподчинении между собой:

- отраслевые структурные подразделения, ведающие отдельными отраслями муниципальной деятельности (жилищно-коммунальное хозяйство, образование, культура, здравоохранение, транспорт и т. д.);

- функциональные структурные подразделения, исполняющие одну или несколько функций во всех отраслях (экономическая служба, финансовый орган, орган по управлению муниципальным имуществом и др.);

3) территориальные органы (например, для города с районным делением);

4) аппарат администрации, обеспечивающий и организующий ее деятельность: юридическая, кадровая, информационная службы, делопроизводство, работа с обращениями граждан, собственная бухгалтерия и др.

В зависимости от роли и места в организационной структуре, важности и объема решаемых задач структурные подразделения органов государственной власти и местного самоуправления обладают разным статусом и, соответственно, имеют разные наименования:

1. *Департаменты* - функционально-отраслевые структурные подразделения, осуществляющие исполнительные, распорядительные и контрольные функции в определенной отрасли или сфере управления муниципальным образованием и определяющие концептуальное развитие в данной сфере (отрасли); возглавляются заместителями главы администрации.

2. *Управления* - относительно самостоятельные структурные подразделения местной администрации, обеспечивающие определенное направление деятельности местной администрации; вправе издавать акты управления.

3. *Комитеты* - структурные подразделения, созданные и функционирующие на постоянной основе по приоритетному направлению деятельности администрации.

4. *Отделы* - структурные подразделения местной администрации, осуществляющие оперативные, либо вспомогательные функции.

5. *Сектора* - организационно не обособленные структурные подразделения отдела (реже - управления), осуществляющие исполнительную деятельность и формируемые для решения однородных задач, как правило, на протяжении определенного периода времени.

6. *Комиссии* - создаются на определенный срок для решения какой-либо проблемы.

В составе аппарата администрации могут быть такие службы, как общий отдел (работа с документацией), кадровая служба (иногда она подчиняется непосредственно главе администрации), приемная граждан, юридическая служба, информационная служба, хозяйственные службы, пресс-служба, собственная бухгалтерия, контрольный аппарат и т.п. Глава администрации и его заместители могут иметь свой аппарат, в состав которого входят секретари, помощники, референты, советники.

Для решения управленческих задач крупные организационные единицы делятся на более мелкие, образующие новые уровни. Для крупных городов, имеющих мощный аппарат управления, функции управления детально разграничиваются, создаются специальные подразделения для их исполнения. Для небольших поселений наиболее приемлема схема, при которой выполняемые функции группируются.

В качестве примера организационных структур органов власти и местного самоуправления и их управленческих функций приведём основные полномочия отраслевых департаментов Белгородской области, являющихся потенциальными работодателями для выпускников профиля «Городской кадастр».

***Департамент строительства, транспорта и ЖКХ*** осуществляет следующие функции:

1. Разрабатывает прогнозы социально-экономического развития области в части определения общего объема инвестиций в основной капитал, развития производства строительных материалов, жилищного и дорожного строительства, железнодорожного и воздушного транспорта.

2. Выступает государственным заказчиком - координатором разработки и реализации ежегодных программ строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов социальной сферы и инженерной инфраструктуры, обеспечения населения чистой питьевой водой, контролирует их исполнение и финансирование.

3. Выполняет функции организатора осуществления мероприятий по реализации на территории области приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

4. Исполняет функции координатора разработки инновационных программ и проектов в сфере развития предприятий промышленности строительных материалов и стройиндустрии.

5. Осуществляет выполнение возложенных функций по реализации подпрограмм «Выполнение государственных обязательств

по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы».

6. Осуществляет региональный государственный строительный надзор в рамках предоставленных федеральным законодательством полномочий за соответствием выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

7. Устанавливает в порядке, определенном правительством области, причины нарушения законодательства о градостроительной деятельности в случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, обнаруженного при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, отнесенных федеральным законодательством к ведению субъектов Российской Федерации.

8. Выполняет функции по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

9. Организует и координирует разработку и реализацию ежегодных программ дорожных работ и развития транспортной отрасли.

10. Исполняет функции координатора транспортного обслуживания населения воздушным, автомобильным транспортом, включая легковое такси, в межмуниципальном и пригородном сообщении и железнодорожным транспортом в пригородном сообщении в пределах компетенции, установленной законодательством.

11. Организует в области градостроительной деятельности подготовку документов территориального планирования области, документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства областного значения, а также областных нормативов градостроительного проектирования.

12. Организует работу по выполнению программ развития дорожного хозяйства и транспортной инфраструктуры области.

13. Определяет потребность населения в пассажирских перевозках и состояние рынка транспортных услуг, проводит анализ и прогнозирование состояния транспортного обслуживания населения на территории Белгородской области воздушным транспортом и железнодорожным в пригородном сообщении.

14. Выполняет расчеты региональных индексов удорожания стоимости строительно-монтажных работ к базисным ценам.

**Департамент агропромышленного комплекса Белгородской области** реализует государственную политику в агропромышленном комплексе. Департамент разрабатывает предложения по основным направлениям аграрной политики, совершенствованию организационной, финансово-экономической и нормативно-правовой базы управления в агропромышленном комплексе и его структурной перестройке, организует разработку и реализацию целевых программ стратегии развития отраслей агропромышленного комплекса, проведение аграрных преобразований.

Целью деятельности **Департамента природопользования и охраны окружающей среды** Белгородской области является обеспечение проведения на территории области единой государственной политики и осуществление управления в сфере природопользования и охраны окружающей среды, а также координация деятельности в сфере природопользования и охраны окружающей среды иных органов исполнительной власти Белгородской области. Основными задачами департамента являются:

- организация проведения на территории области единой политики в области природопользования, охраны окружающей среды, государственного надзора за соблюдением законодательства в сфере природопользования и охраны окружающей среды;
- участие в реализации федеральной политики в области экологического развития на территории региона с учетом географических, природных, социально - экономических и иных особенностей;
- координация природоохранной деятельности и деятельности по управлению природными ресурсами на территории Белгородской области органов исполнительной власти и местного самоуправления, общественных организаций, предприятий;
- организация проведения экономической оценки воздействия на окружающую среду хозяйственной и иной деятельности;
- организация и обеспечение функционирования региональной системы сбора, анализа, обработки и доведения до населения своевременной, полной и достоверной информации о состоянии

окружающей среды, о мерах по ее охране, об обстоятельствах и о фактах хозяйственной и иной деятельности, создающих угрозу окружающей среде, жизни, здоровью и имуществу граждан;

- организация и осуществление межмуниципальных программ и проектов в области охраны окружающей среды, экологической безопасности и рационального природопользования на территории области, а также обеспечение контроля и надзора за их исполнением;

- профилактика, выявление и пресечение правонарушений в сфере природопользования и охраны окружающей среды;

- организация и обеспечение взаимодействия с общественными объединениями в области контроля и оценки воздействия на окружающую среду планируемой и иной хозяйственной деятельности, которая может оказать или оказывает прямое или косвенное воздействие на окружающую среду;

- организация поддержки предпринимательской, инновационной и иной деятельности (в том числе экологического страхования), направленной на охрану окружающей среды;

- организация государственной поддержки предпринимательской деятельности, осуществляемой в целях охраны окружающей среды, в том числе переработки и утилизации отходов производства и потребления;

- оказание содействия гражданам, общественным и иным некоммерческим объединениям в реализации их прав в области охраны окружающей среды.

**Управление архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода** (далее - Управление) является отраслевым (функциональным) органом администрации города Белгорода в области градостроительства и архитектуры. Основными задачами Управления являются:

1. Реализация государственной градостроительной политики на территории города Белгорода.

2. Осуществление практических мер по совершенствованию градостроительства, повышению качества архитектурно-планировочных и архитектурно - художественных решений при застройке территории города в целях создания полноценной среды для жизнедеятельности населения города, бережному природопользованию, сохранению исторического и культурного наследия, природных ландшафтов.

Управление в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет следующие функции:

- участвует в подготовке документов территориального планирования городского округа и документации по планировке территории города;
- осуществляет мониторинг выполнения Правил землепользования и застройки в городе Белгороде;
- участвует в подготовке предложений по выбору земельных участков для строительства объектов недвижимости;
- осуществляет ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа (далее - ИСОГД);
- участвует в разработке прогнозов экономического и социального развития города в части подготовки градостроительных программ и планов;
- организует конкурсы на разработку градостроительной и проектной документации, на архитектурно-художественное оформление и благоустройство территорий города;
- осуществляет ведение банка данных градостроительной документации существующей застройки (опорного плана) и архивного фонда инженерных изысканий для строительства;
- обеспечивает информирование населения по вопросам градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ;
- готовит градостроительные планы на строительство объектов капитального строительства, реконструкцию по заявке заказчика (застройщика);
- готовит выписки из ИСОГД по земельным участкам и объектам капитального строительства;
- готовит выписки из Правил землепользования и застройки в городе Белгороде о градостроительных регламентах территориальных зон;
- формирует и использует топографо-геодезические фонды;
- участвует в создании информационной системы и банка данных в области архитектуры и градостроительства и организует информационное обеспечение по вопросам архитектурной и градостроительной деятельности.

### **3.5. Органы кадастрового и технического учёта.**

#### **Органы регистрации прав на недвижимое имущество**

В соответствии с федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»,

кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации». В настоящее время таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Деятельность территориальных органов Росреестра регламентирована Типовым положением приказа Минэкономразвития РФ от 05.10.2009 г. № 395 «Об утверждении типового положения о территориальном органе федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». На Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) возложены следующие функции:

- организация единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации;

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- оказание государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации),

- функции по осуществлению государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих и саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности.

Полномочия органа кадастрового учета на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. Таким учреждением является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (ФГБУ «ФКП

Росреестра») и её структурные подразделения - филиалы, расположенные в субъектах Российской Федерации.

В соответствии с Уставом, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.09.2011 г. № П/331, Учреждение является *органом кадастрового учёта* и осуществляет следующие виды деятельности:

- 1) ведение государственного кадастра недвижимости;
- 2) государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
- 3) предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;
- 4) государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства;
- 5) предоставление сведений, внесенных в Единый государственный реестр объектов капитального строительства;
- 6) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик;
- 7) прием документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов;
- 8) прием документов для предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов;
- 9) осуществление кадастрового деления территории Российской Федерации на кадастровые районы и кадастровые кварталы;
- 10) предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 11) сопровождение информационных систем, обеспечивающих деятельность Учреждения;
- 12) сопровождение защищенной сети передачи данных федерального и регионального уровней;
- 13) ведомственное телефонное обслуживание заинтересованных физических и юридических лиц;



14) формирование, ведение и хранение в установленном порядке архива документов государственного кадастра недвижимости, в том числе электронного архива кадастровой документации.

*Органами технического учета и технической инвентаризации* (далее - ОТИ) являются организации, государственные унитарные предприятия и муниципальные унитарные предприятия, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости и прошедшие аккредитацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Ранее такие организации именовались «Бюро технической инвентаризации» (БТИ). К функциям органов технической инвентаризации относятся:

- 1) техническая инвентаризация и паспортизация жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- 2) контроль технического состояния строений и помещений;
- 3) оценка и переоценка строений и помещений, в том числе для целей налогообложения;
- 4) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным техническим учетом объектов недвижимости.

ОТИ осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти и органами местного государственного управления, а именно:

- с территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
- с организациями жилищно-коммунального хозяйства;
- с органами архитектуры и градостроительства;
- с нотариальными конторами, судами и банками;
- со страховыми и пожарными органами;
- с другими структурными подразделениями органов местного самоуправления.

Финансирование деятельности организаций технической инвентаризации осуществляется за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости и предоставление информации о них, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, средств иных не запрещенных законом источников. Средства организаций технической инвентаризации используются исключительно для реализации возложенных на них задач и функций по осуществлению государственного учета и инвентаризации жилищного фонда и других объектов недвижимости, в том числе на материально-

техническое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации, обеспечение социально-бытовых условий и оплату труда сотрудников, а также на содержание и охрану архивов.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Росреестр также является уполномоченным органом по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функций по государственной кадастровой оценке, осуществлению федерального государственного надзора в области геодезии и картографии, государственного земельного надзора, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Росреестр осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности:

- государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;
- ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
- ведение государственного кадастра недвижимости;
- ведение государственного реестра кадастровых инженеров;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- ведение сводного государственного реестра арбитражных управляющих и единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих;

- надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- контроль за проведением землеустройства;
- государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);
- государственный земельный контроль (надзор);
- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;
- предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;
- государственный метрологический надзор в области геодезической и картографической деятельности;
- государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью, передачей геодезических и картографических материалов и данных в картографо-геодезические фонды, а также за хранением и использованием этих материалов и данных;
- лицензирование геодезической деятельности;
- лицензирование картографической деятельности;
- создание и ведение Государственного каталога географических названий;
- нормализацию наименований географических объектов на русском языке;
- рассмотрение и экспертизу предложений о присвоении наименований географическим объектам и переименовании географических объектов.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, расположенные на территории субъектов РФ, во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

## ТЕМА 4

### ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА И КОМПЕТЕНЦИИ БАКАЛАВРИАТА ПРОФИЛЯ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»

#### *Вопросы для изучения:*

1. Требования к освоению основной образовательной программы профиля «Городской кадастр».
2. Комплекс учебных дисциплин.
3. Общекультурные компетенции бакалавров профиля «Городской кадастр».
4. Профессиональные компетенции бакалавров профиля «Городской кадастр».

#### **4.1. Требования к освоению основной образовательной программы профиля «Городской кадастр»**

С начала 2010-х годов в соответствии с современными требованиями в ВУЗах страны осуществляется переход на двухступенчатую систему обучения «бакалавриат - магистратура». Кафедра Городского кадастра и инженерных изысканий БГТУ им. В.Г. Шухова обеспечивает подготовку бакалавров и магистров по направлению подготовки 120700 - «Землеустройство и кадастры» в соответствии с требованиями федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования по данному направлению. Образовательные стандарты направления подготовки 120700 - «Землеустройство и кадастры» утверждены Министерством образования и науки Российской Федерации 18.11.2009 г. для квалификации (степени) «магистр» приказом № 631, для квалификации (степени) «бакалавр» приказом № 634.

Подготовка квалифицированных кадров в области землеустройства и кадастров производится посредством формирования у студентов общекультурных (универсальных, общенаучных, социально-личностных, инструментальных) и профессиональных компетенций в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта по направлению подготовки 120700 - «Землеустройство и кадастры», а также развития личностных качеств (целеустремленности, организованности, трудолюбия, ответственности, коммуникативности, толерантности, общей культуры), позволяющих реализовать сформированные компетенции в профессиональной деятельности.

Задачами основной образовательной программы подготовки бакалавров профиля «Городской кадастр» являются:

- систематизация гуманитарных, социальных, экономических, математических, естественнонаучных и профессиональных знаний в области землеустройства и кадастров посредством практико-ориентированного обучения с ориентацией на развитие компетенций бакалавра;

- углубление профессиональных компетенций с учетом профиля по городскому кадастру за счет использования принципов модульной организации ООП;

- развитие у выпускника общекультурных, творческих способностей, коммуникативности, толерантности, настойчивости в достижении цели, выносливости, способствующих его социальной мобильности и устойчивости на рынке труда.

Основная образовательная программа направлена на обеспечение кадрового состава, материально-технических условий, нормативных, методических и других средств для реализации образовательного процесса, а так же на достижение целей в области обучения и воспитания высококвалифицированных кадров.

Основная образовательная программа подготовки бакалавра профиля «Городской кадастр» предусматривает изучение следующих учебных циклов:

1. Гуманитарный, социальный и экономический цикл;
2. Естественнонаучный цикл;
3. Профессиональный цикл.

Разделами основной образовательной программы являются:

- учебная и производственная практики и научно-исследовательская работа;

- итоговая государственная аттестация.

Каждый учебный цикл имеет базовую (обязательную) часть и вариативную (профильную), устанавливаемую БГТУ им. В.Г.Шухова. Вариативная (профильная) часть дает возможность расширения и (или) углубления знаний, умений и навыков, определяемых содержанием базовых (обязательных) дисциплин, позволяет студенту получить углубленные знания и навыки для успешной профессиональной деятельности и (или) для продолжения профессионального образования в магистратуре.

Рассмотрим знания, умения и навыки, которыми должен овладеть обучающийся по программе бакалавриата профиля «Городской кадастр» при изучении учебных циклов, предусмотренных образовательной программой.

1. Базовая (обязательная) часть цикла «Гуманитарный, социальный и экономический цикл» предусматривает изучение обязательных дисциплин: «История», «Философия», «Иностранный язык».

2. В результате изучения базовой части Естественнонаучного цикла обучающийся должен овладеть следующими **знаниями:**

- знать основные понятия и методы математического анализа, теорию вероятностей и математической статистики, дискретной математики;

- знать основное программное обеспечение для качественного исследования и анализа различной информации;

- знать основные физические явления и фундаментальные понятия, законы и теории классической и современной физики;

- знать современную научную аппаратуру;

- знать структуру биосферы; экосистемы; взаимоотношения организма и среды; экологические принципы рационального использования природных ресурсов и охраны природы; основы экологического права;

- знать основные положения почвенно-геоботанических, геологических и гидрологических изысканий и съемок для целей бонитировки и кадастровой оценки земель;

- знать основные теории и методы создания географических информационных систем и технологий обработки баз данных о состоянии земельных и природных ресурсов, кадастра недвижимости.

В результате изучения базовой части Естественнонаучного цикла обучающийся должен **уметь:**

- использовать математические методы в решении профессиональных задач;

- создавать базы данных, проводить их анализ с применением программного обеспечения,

- проводить почвенно-экологическое обследование и использовать его результаты;

- проводить районирование территории по почвенно-экологическим условиям.

В результате изучения базовой части Естественнонаучного цикла обучающийся должен **владеть:**

- методами математического анализа;

- средствами компьютерной графики (ввод, вывод, отображение, преобразование и редактирование графических объектов на ПЭВМ);

- основными методами работы на ПЭВМ с прикладными программными средствами;

- методами почвенно-экологического обеспечения землеустройства и кадастров.

3. В результате изучения базовой части *Профессионального цикла* обучающийся должен *знать*:

- основы строительного дела, номенклатуру и свойства строительных материалов, типологию и конструкции зданий и сооружений в промышленном и гражданском строительстве, основы проектирования и строительного производства, технической инвентаризации и оценки зданий и сооружений;

- правовые основы метрологии, стандартизации и сертификации; метрологические службы, обеспечивающие геодезические измерения; принципы построения международных и отечественных стандартов, правила пользования стандартами, комплексами стандартов и другой нормативной документацией;

- теоретические основы безопасности жизнедеятельности в системе «человек-среда обитания»;

- правовые, нормативно-технические и организационные основы безопасности жизнедеятельности; средства и методы повышения безопасности, экологичности и устойчивости землепользования;

- основы фотограмметрии, основные фотограмметрические приборы и технологии дешифрирования видеоинформации, аэро- и космических снимков, технологии и приемы инженерной графики и топографического черчения, методики оформления планов, карт, графической части проектных и прогнозных материалов, технологии создания оригиналов карт различной тематики для нужд землеустройства, кадастров и градостроительной деятельности;

- методы и средства ведения инженерно-геодезических и изыскательских работ, системы координат, классификацию и основы построения опорных геодезических сетей, сведения из теории погрешностей геодезических измерений, геоинформационные и кадастровые информационные системы, современные способы подготовки и поддержания информации в ГИС, способы определения площадей и перенесения проектов в натуру; приемы и методы обработки геодезической информации для целей землеустройства, кадастра недвижимости, мониторинга земель и градостроительной деятельности;

- экономико-математические методы и модели, связанные с решением оптимизационных задач, экономико-статистические модели и производственные функции при сборе и обработке баз данных;

- методологию, методы, приемы и порядок ведения Государственного кадастра недвижимости, мониторинга земель;

технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра мониторинга земель;

- методики разработки схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства, других предпроектных и прогнозных материалов, проектов землеустройства;

- методики разработки документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории.

В результате изучения базовой части Профессионального цикла обучающийся должен **уметь**:

- разрабатывать содержание проектной документации;
- проводить государственный кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимости и их оценку;
- моделировать процесс организации территории административных образований и земельных участков, землепользований, рассчитывать параметры моделей и оптимизировать их с использованием программного обеспечения;
- анализировать массивы нормативных, статистических и других данных, проводить статистическую обработку их и выявлять факторы, влияющие на показатели эффективности использования земли и иной недвижимости;
- использовать пакеты прикладных программ, базы и банки данных для накопления и переработки кадастровой информации, проводить необходимые расчеты на ЭВМ; работать с современными геоинформационными и кадастровыми информационными системами;
- использовать методы цифровой фотограмметрии и технологии дешифрирования, аэро- и космических снимков, технологии и приемы компьютерной и инженерной графики, топографического и землеустроительного черчения;
- выполнять работы по созданию опорных межевых сетей, производить кадастровые и топографические съемки, геодезические, почвенные и другие виды изысканий, применять современные геодезические приборы и программно-аппаратные средства обработки геодезической информации, обеспечивать необходимую точность и своевременность геодезических измерений, сопоставлять практические и расчетные результаты,
- решать правовые вопросы регулирования земельно-имущественных отношений, разрешать земельные и имущественные споры в соответствии с действующим законодательством;



- выполнять научные исследования в области землеустройства и кадастров и организации использования земли и недвижимости в целом;

- разрабатывать технико-экономическое обоснование установления границ землепользований и земельных участков, административно-территориальных образований отвода земель государственным, коммерческим и другим организациям;

- использовать способы определения площадей земельных участков;

- проводить кадастровую оценку земель и иных объектов недвижимости;

- осуществлять организацию и планирование работ по созданию и ведению кадастра недвижимости, самостоятельно управлять ходом процесса кадастровых работ;

- составлять технические задания по инвентаризации земель и иной недвижимости, выполнять эти работы;

В результате изучения базовой части Профессионального цикла обучающийся должен **владеть:**

- методами картометрии, проведения топографо-геодезических изысканий с использованием современных приборов, оборудования и технологий;

- методикой оформления планов, карт, графических проектных и прогнозных материалов с использованием современных компьютерных технологий;

- методикой кадастрового учета и оценки объектов недвижимости на основе современных информационных систем и технологий;

- методикой формирования и сопровождения землеустроительной и кадастровой документации;

- методами технической инвентаризации зданий и сооружений, межевания земельных участков;

- методикой мониторинга земель и иной недвижимости;

- методами землеустроительного и градостроительного проектирования.

## **4.2. Комплекс учебных дисциплин**

Каждый учебный цикл содержит в себе базовые дисциплины, дисциплины вариативной части обучения и дисциплины по выбору обучающихся.

**1. Дисциплины гуманитарного, социального и экономического цикла:**

*Базовая часть:* Философия, История, Иностранный язык.

*Вариативная часть:* Экономика, Право, Психология и педагогика, Экономика недвижимости.

*Дисциплины по выбору обучающегося:* Введение в профессию, Теория управления, Логика.

Цели преподавания дисциплины «Экономика» состоят в том, чтобы ознакомить студентов с общетеоретическими сведениями в области экономики и выработать необходимые практические навыки принятия правильных управленческих решений, исходя из анализа вариантов хозяйственных ситуаций и проблем.

Целью освоения дисциплины «Право (гражданское)» является теоретическое освоение основных понятий гражданского права, как отрасли права, имеющей наибольшее значение в последующей практической работе выпускника. Освоение дисциплины направлено на формирование основ компетенции в области правовых отношений, обеспечивающих гражданский и хозяйственный оборот, на формирование и укрепление навыков практического применения норм гражданского права в профессиональной деятельности.

Целью освоения дисциплины «Земельное право» является профессиональная ориентация студентов в области правового регулирования земельных отношений. В результате изучения данной дисциплины студент должен овладеть основами механизма правоприменительной деятельности.

Программа дисциплины «Психология и педагогика» предусматривает получение студентами теоретических знаний по основным направлениям развития современной отечественной и зарубежной психологии и педагогики как основы формирования целостного представления о психологических особенностях человека и социальных групп. Программа направлена на повышение общей и психолого-педагогической культуры студентов, овладение ими законами и закономерностями организационно-управленческой, научно-исследовательской и образовательной деятельности.

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование личного научного и практического мировоззрения в сфере недвижимости, а также развитие способности у бакалавров землеустройства принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости. Задачи дисциплины: усвоение основных понятий, связанных с экономикой недвижимости; усвоение особенностей функционирования рынка недвижимости; рассмотрение правовых и финансовых аспектов

экономики недвижимости; изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке недвижимости.

Главная цель дисциплины «Теория управления» - дать студентам совокупность теоретических знаний и практических навыков разработки, принятия и реализации управленческих решений. При изучении дисциплины особое внимание уделяется методам и формам разработки и принятия управленческих решений, вопросам повышения их эффективности (экономической, организационной, социальной и др.). Это способствует совершенствованию управления организацией на основе использования новых форм организации, управления в условиях рыночной экономики, коренной перестройки управления экономикой. Основной задачей изучения дисциплины является подготовка высококвалифицированных специалистов широкого профиля, способных к освоению и внедрению передового опыта управления и, прежде всего, умеющих разрабатывать эффективные управленческие решения.

## **2. Дисциплины Математического и естественно-научного цикла:**

*Базовая часть:* Математика, Информатика, Физика, Экология, Почвоведение и инженерная геология.

*Вариативная часть:* Информационные технологии, Компьютерная графика, Географические информационные системы, Прикладная математика, Основы геологии и гидрологии.

*Дисциплины по выбору обучающегося:* Топографическое черчение, Ландшафтоведение, Автоматизация геодезических работ, Экология землепользования, Основы научных исследований.

Целью освоения дисциплины «Математика» является получение знаний для базовой математической подготовки бакалавров, позволяющей успешно решать современные прикладные задачи.

Программой дисциплины «Информатика» предусматривается получение теоретических знаний и практических навыков, позволяющих стать квалифицированным пользователем компьютерной техники, решать профессиональные и научные задачи с помощью прикладного программного обеспечения.

Дисциплиной «Экология» предусматривается получение теоретических знаний в области взаимосвязей между живыми организмами и средой их обитания понимание непрерывности и взаимообусловленности природы и человека. Задачами изучения курса экология являются: изучение базовых понятий при рассмотрении биосферы и ноосферы, принципов организации популяций, сообществ и экосистем; изучение основных концепций и перспектив экологии в

связи с технологической цивилизацией; деградация природной среды; распознавание негативных процессов и явлений; изучение проблем сохранения окружающей среды в современных условиях; изучение природных ресурсов; изучение проблем загрязнения воздуха, вод, почвы, растений, продуктов питания, и влияния загрязняющих веществ на здоровье человека, изучение основ экологического права, изучение экологических проблем и ситуаций.

Целью курса «Компьютерная графика» является обучение студентов теоретическим и практическим основам компьютерной графики, современным методам создания и редактирования графических изображений, начиная с самых простых и кончая достаточно сложными графическими документами, которые находят свое применение при ведении работ по землеустройству и земельному кадастру.

Целью изучения дисциплины «Географические информационные системы» является формирование у будущих специалистов базовых представлений о современных информационных технологиях в картографии, рассмотрение основных вопросов организации, взаимодействия и функциональных возможностей географических информационных систем (ГИС) и использование их в картографии при создании и использовании картографических произведений.

«Топографическое черчение». Студент должен иметь представление о роли и месте обозначенных в программе знаний при освоении основной профессиональной образовательной программы по конкретной специальности и в сфере профессиональной деятельности. Общая и специальная графическая подготовка землеустроителей, т.е. знания и навыки, полученные при изучении предмета необходимы для составления и оформления графических документов, а также многих других вспомогательных материалов, которые изготавливают при проведении работ землеустройства и земельному кадастру.

Цель дисциплины «Ландшафтоведение» - формирование у студентов профессионального подхода в достижении комфортности организуемого пространства объекта недвижимости, усвоение основных тенденций формирования и приемов проектирования ландшафтных объектов в современной городской среде.

Дисциплина «Экологический мониторинг» предназначена для ознакомления студентов с важнейшими принципами экологического законодательства в землепользовании, рационального землепользования, роли почвы в биосферных процессах, классификации основных типов и свойств почв по экосистемам, моделирования и прогнозирования экологического землепользования,

экологического земледелия изменения почв при водопользовании, освоении, мелиорации и рекультивации земель.

### **3. Дисциплины Профессионального цикла:**

*Базовая (общепрофессиональная) часть:* Материаловедение, Типология объектов недвижимости, Безопасность жизнедеятельности, Метрология, стандартизация и сертификация, Геодезия, Картография, Фотограмметрия и дистанционное зондирование, Экономико-математические методы и моделирование, Инженерное обустройство территории, Основы землеустройства, Основы кадастра недвижимости, Основы градостроительства и планировка населенных мест, Правовое обеспечение землеустройства и кадастров.

*Вариативная часть:* Кадастр недвижимости и мониторинг земель, Управление городскими территориями, Территориальное планирование, Кадастр застроенных территорий, Прикладная геодезия, Инженерное обустройство территорий населенных пунктов, Техническая инвентаризация объектов недвижимости, Землеустройство.

*Дисциплины по выбору обучающегося:* Муниципальный менеджмент, Основы градостроительства, Геоинформационные технологии при ведении кадастровых работ, Оценка недвижимости.

Цель дисциплины «Типология объектов недвижимости»: раскрыть понятие об архитектуре как целостной системе социальных, функциональных, конструктивных и художественных составляющих на примере типологической классификации зданий и сооружений. Задачи дисциплины: Изучение основополагающих факторов классификации и характеристик зданий общественного, промышленного и жилого назначения. Изучение общих требований проектирования в зависимости от типологических особенностей здания.

Цель освоения дисциплины «Безопасность жизнедеятельности» - получение студентами основ знаний по безопасному взаимодействию человека со средой обитания, правовым, нормативно-техническим и организационным основам безопасности жизнедеятельности и средствах и методах безопасности и экологичности землепользования.

Целью освоения дисциплины «Метрология, стандартизация и сертификация» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач в кадастровой деятельности. Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний о значении и роли стандартизации, метрологии и сертификации в области землеустройства и кадастров. Освоение дисциплины направлено на

получение основных понятий: метрологии и системы единиц физических величин; государственной системы обеспечения единства измерений; методов и средств измерений; эталонов; поверочных схем; метрологических характеристик средств измерений; структуры и задач Государственной метрологической службы; организации поверочной деятельности; оценки качества продукции; показателей качества; основных понятий, этапов и перспектив развития стандартизации; государственной системы стандартизации; нормативных документов по стандартизации; международной стандартизации; систем сертификации; государственной и отраслевой стандартизации, метрологии и сертификации в топографо-геодезическом производстве, землеустройстве и кадастровых работах.

Цель преподавания дисциплины «Геодезия» заключается в формировании у студента четкого представления о средствах и методах геодезических работ при топографо-геодезических изысканиях, создании и корректировке топографических планов, для решения инженерных задач при землеустройстве и кадастровых работах в производственно-технологической, проектно-изыскательной, организационно-управленческой и научно-исследовательской деятельности.

Дисциплина «Картография» предназначена для обучения студентов теоретическим основам картографии, современным методам и технологиям создания, проектирования и использования планов и карт природных (земельных) ресурсов и имеет своей целью картографическую подготовку специалистов, которые должны знать входную и выходную плано-картографическую документацию, необходимую для ведения работ по землеустройству, земельному и городскому кадастру, основы организации картографического производства, а также уметь практически создавать и использовать кадастровые планы и карты.

Целями освоения дисциплины «Фотограмметрия и дистанционное зондирование» являются освоение теоретических и практических основ применения данных дистанционного зондирования для создания планов и карт, используемых при землеустроительных и кадастровых работах, информационного обеспечения мониторинга земель. Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний о физических основах производства аэро- и космических съёмок, геометрических свойствах снимков, технологий фотограмметрической обработки и дешифрирования снимков, приобретения навыков применения данных дистанционного зондирования в землеустройстве и кадастрах.

Целью освоения дисциплины «Кадастр недвижимости и мониторинг земель» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных с кадастром недвижимости и мониторингом земель. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по использованию данных государственного кадастра недвижимости и основных положений мониторинга земель, ведению кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства и определению цели, характера и содержания на современном этапе данных мониторинга земель в системе эффективного управления земельными ресурсами.

Дисциплина «Управление городскими территориями» направлена на приобретение основополагающих теоретических знаний и выработка практических навыков по вопросам научного обоснования управленческих решений, анализа последствий, вызванных принятием данного решения, оценка его эффективности. Задачи дисциплины: исследование основ управления землями города; изучение основных форм управления городскими землями; изучение методов и систем управления городскими территориями; исследование роли земельных ресурсов в формировании городского бюджета; овладение вопросами развития городских земель

Целью дисциплины «Кадастр застроенных территорий» является овладение студентами теоретическими положениями, передовыми технологиями и практическими навыками выполнения кадастровых работ в населенных пунктах.

Цель освоения дисциплины «Территориальное планирование» - получение теоретических знаний, включающих структуру и содержание территориального планирования и землеустройства административно-территориальных образований, роль, значение и место землеустройства и территориального планирования административно-территориальных образований в управлении земельными ресурсами и организации территории, содержание и методы землеустройства и территориального планирования административно-территориальных образований различных категорий земель, правовую и техническую стороны планирования использования земель, особенности установления границ и упорядочения системы землеустройства и землепользования административно-территориальных образований разных уровней.

Целью изучения специальной дисциплины «Прикладная геодезия» является приобретение студентами необходимых знаний по

выбору способов, приемов, технических средств и обеспечению требуемой точности при выполнении проектно-исследовательских работ по землеустройству, кадастру недвижимости, планировке населенных пунктов, инженерного обустройства территории и др.. Задачи изучения дисциплины является овладение знаниями в таком объеме, чтобы в условиях развития современных геодезических технологии, студент был способен оценивать качество планово-картографического материала и выбирать оптимальные методы корректировки устаревших данных, устанавливать способы межевания земель, выбирать методы определения и способы проектирования площадей земельных участков, выноса и восстановления границ в натуре.

Целью изучения дисциплины «Инженерное обустройство территории» является получение знаний, необходимых при управлении территориями населенных пунктов и формировании кадастра недвижимости, так как элементы обустройства территорий населенных пунктов являются объектами недвижимости, а также влияют на повышение стоимости других объектов недвижимости.

Целью освоения дисциплины «Основы кадастра недвижимости» являются теоретическое освоение основных разделов дисциплины и обоснованное понимание возможности и роли курса при решении народнохозяйственных задач. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по использованию данных государственного кадастра недвижимости, ведению кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

Целью освоения дисциплины «Землеустройство» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных с землеустройством. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по рациональной организации использования земли и территории землепользований, разработке схем и проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, способствующие формированию специалиста в области кадастров.

Целью освоения дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости» является теоретическое освоение основных разделов дисциплины и обоснованное понимание возможности и роли курса при решении народнохозяйственных задач. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и



практических навыков по ведению технической инвентаризации и учета объектов капитального строительства населённых пунктов.

Целью освоения дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» является профессиональная ориентация студентов в области правового регулирования отношений, возникших в процессе землеустроительных и кадастровых работ. В результате изучения данной дисциплины студент должен овладеть основами механизма правоприменительной деятельности при проведении указанных работ.

Изучение дисциплины «Основы градостроительства» позволит обеспечить студентов профессиональными знаниями в области конструирования зданий и сооружений; информацией, способствующей выработке подходов и навыков самостоятельного формирования проектных решений.

#### **4.3. Общекультурные компетенции бакалавра профиля «Городской кадастр»**

Процесс изучения базовых, вариативных и дисциплин по выбору обучающихся всех учебных циклов направлен на формирование у будущего бакалавра Общекультурных (ОК) и Профессиональных (ПК) компетенций.

Выпускник бакалавриата по профилю «Городской кадастр» должен обладать следующими общекультурными компетенциями (ОК):

- владением культурой мышления, способностью к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей её достижения (ОК-1);
- умением логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь (ОК-2);
- готовностью к кооперации с коллегами, работе в коллективе (ОК-3);
- способностью находить организационно - управленческие решения в нестандартных ситуациях и готов нести за них ответственность (ОК-4);
- умением использовать в своей деятельности нормативные правовые документы (ОК-5);
- стремлением к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства (ОК-6);

- умением критически оценивать свои достоинства и недостатки, намечать пути и выбрать средства развития достоинств и устранения недостатков (ОК-7);

- осознанием социальной значимости своей будущей профессии, обладанием высокой мотивации к выполнению профессиональной деятельности (ОК- 8);

- способностью использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач, способностью анализировать социально-значимые проблемы и процессы, ориентироваться в базовых положениях экономической теории, особенностях рыночной экономики (ОК-9);

- способностью использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы математического анализа и моделирования, теоретического и экспериментального исследования (ОК-10);

- способностью понимать сущность и значение информации в развитии современного информационного общества, сознавать опасности и угрозы, возникающие в этом процессе, соблюдать основные требования информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны (ОК-11);

- владением основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией (ОК-12);

- способностью работать с информацией в глобальных компьютерных сетях (ОК-13);

- владением одним из иностранных языков на уровне не ниже разговорного (ОК-14);

- знанием своих прав и обязанностей как гражданина своей страны, умением использовать Гражданский Кодекс, другие правовые документы в своей деятельности (ОК - 15);

- владением основными методами защиты производственного персонала и населения от возможных последствий аварий, катастроф, стихийных бедствий (ОК- 16);

- владением средствами самостоятельного, методически правильного использования методов физического воспитания и укрепления здоровья, готовностью к достижению должного уровня физической подготовленности для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности (ОК-17).

#### **4.4. Профессиональные компетенции бакалавра профиля «Городской кадастр»**

Выпускник бакалавриата по профилю «Городской кадастр» должен обладать следующими профессиональными компетенциями (ПК):

1. В *организационно-управленческой* деятельности:

- способностью применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории (ПК-1);

- способностью использовать знания о земельных ресурсах страны и мира, мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, субъекта Федерации, региона (ПК-2);

- способностью применять знание законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, разрешения имущественных и земельных споров, государственного контроля (надзора) за использованием земель и недвижимости (ПК-3);

- способностью использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами (ПК-4);

- способностью использовать знания о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений (ПК-5);

2. В *проектной* деятельности:

- способностью использовать знание методик разработки проектных, предпроектных и прогнозных материалов (документов) по использованию и охране земельных ресурсов, и объектов недвижимости, технико-экономическому обоснованию вариантов проектных решений (ПК-6);

- способностью использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель (ПК-7);

- способностью использовать знание методики территориального зонирования и планирования развития городов и населенных мест, установления их границ, размещения проектируемых элементов их инженерного оборудования (ПК-8);

- способностью осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и развитию единых объектов недвижимости (ПК-9);

3. В *производственно-технологической* деятельности:

- способностью использовать знание современных автоматизированных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации о земельных участках и объектах недвижимости (ПК-10);

- способностью использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-11);

- способностью использовать знание современных географических и земельно-информационных систем (ГИС и ЗИС), способов подготовки и поддержания графической, кадастровой и другой информации на современном уровне (ПК-12);

- способностью использовать знание современных технологий топографо-геодезических работ при проведении инвентаризации и межевания, землеустроительных и кадастровых работ, методов обработки результатов геодезических измерений, перенесения проектов землеустройства в натуру и определения площадей земельных участков (ПК-13);

- способностью использовать знание современных технологий дешифрирования видеоинформации, аэро- и космических снимков, дистанционного зондирования территории, создания оригиналов карт, планов, других графических материалов для землеустройства и Государственного кадастра недвижимости (ПК-14);

- способностью использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости (ПК-15);

- способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории (ПК-16);

4. В *научно-исследовательской* деятельности:

- способностью использовать знания современных технологий консалтинговой и инновационной деятельности, экспертизы инвестиционных проектов планирования использования земель и землеустройства (ПК-17);

- способностью участвовать в разработке новых методик проектирования, технологий выполнения топографо-геодезических работ при землеустройстве и кадастре, ведения кадастра, оценки земель и недвижимости (ПК-18);

- способностью и готовностью к проведению экспериментальных исследований (ПК-19);

- готовностью к изучению научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-20);

- способностью и готовностью к участию во внедрении результатов исследований и новых разработок (ПК-21).

## ТЕМА 5

### НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ГОРОДСКОГО КАДАСТРА И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

#### *Вопросы для изучения:*

1. *Кодексы Российской Федерации.*
2. *Федеральные законы.*
3. *Постановления Правительства РФ.*
4. *Приказы и постановления федерального органа исполнительной власти, уполномоченного нормативно правового регулирования в сфере кадастра недвижимости.*
5. *Рекомендуемые сайты.*

Нормативно-правовую базу городского кадастра и государственного кадастра недвижимости составляют Кодексы РФ, Федеральные законы и принятие в их развитие подзаконные нормативные акты, а также ведомственные нормативные акты (распоряжения, приказы, методические указания и рекомендации).

Органами власти субъектов РФ могут быть приняты законы субъекта РФ в сфере кадастровых отношений, содержащие нормы и правила, обязательные к применению в данном субъекте РФ, однако они не могут противоречить общероссийскому законодательству.

При изучении Российского законодательства необходимо помнить, что в федеральные законы и иные нормативно-правовые акты регулярно вносятся дополнения и изменения, в связи с чем к руководству необходимо принимать последнюю действующую редакцию документа.

#### **5.1. Кодексы Российской Федерации**

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Кодекс административных правонарушений.

*Конституция Российской Федерации* провозглашает право собственности граждан РФ на недвижимое имущество.

*Гражданский кодекс Российской Федерации* регулирует следующие вопросы:

- 1) правовое положение участников гражданского оборота;

2) основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;

3) прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);

4) регулирует договорные и иные обязательства;

5) другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

*Земельный кодекс Российской Федерации* регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, устанавливает категории земель, регулирует вопросы предоставления земельных участков для различных целей, устанавливает правомочность органов власти и местного самоуправления по переводу земель и земельных участков из одной категории в другую.

*Градостроительный кодекс Российской Федерации* регулирует следующие вопросы:

1) отношения по территориальному планированию,

2) градостроительное зонирование и планировка территории,

3) виды разрешённого использования земельных участков,

4) архитектурно-строительное проектирование,

5) отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку,

поскольку они не противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации.

*Лесной* и *Водный* кодексы Российской Федерации регулирует отношения по вопросам использования объектов, расположенных на землях государственного лесного и государственного водного фонда Российской Федерации.

*Налоговый кодекс Российской Федерации* (часть вторая) (Федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) регулирует вопросы налогообложения земельных участков и иных объектов недвижимости.

*Жилищный кодекс Российской Федерации* регулирует следующие вопросы:

1) возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользование общим имуществом собственников помещений;

4) отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учет жилищного фонда;

6) содержание и ремонт жилых помещений;

7) переустройство и перепланировка жилых помещений;

8) управление многоквартирными домами;

9) создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставление коммунальных услуг;

11) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

*Кодекс административных правонарушений Российской Федерации* предусматривает административную ответственность за нарушение земельного, градостроительного, лесного, водного и иного законодательства органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими и физическими лицами - участниками земельно-имущественных отношений.



## 5.2. Федеральные законы.

Бакалавр профиля «Городской кадастр» в своей производственной деятельности должен руководствоваться следующими федеральными законами:

- 1) от 21.02.1992 № 2395-1(ред. от 30.12.2012) «О недрах»;
- 2) от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
- 3) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- 4) от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- 5) от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости»;
- 6) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- 7) от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 8) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- 9) от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;
- 10) от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации»;
- 11) от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- 12) от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 13) от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 14) от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»;
- 15) от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 16) от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- 17) от 18.10.2007 № 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий»;

18) от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»;

19) от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;

20) от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

21) иные федеральные законы.

### **5.3. Постановления Правительства РФ**

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

2. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы / Утв. Распоряжением Правительства РФ от 03.03.2012 г. № 297-р.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей».

### **5.4. Приказы и постановления федерального органа исполнительной власти, уполномоченного нормативно правового регулирования в сфере кадастра недвижимости**

1. Приказ Минэкономразвития России от 05.04.2005 № 70 «Об утверждении Положения об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства».

2. Приказ Минэкономразвития России от 08.09.2006 № 268 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства».

3. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения».

4. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке».

5. Приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке».

6. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»

7. Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»

8. Приказ Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке».

9. Приказ Минэкономразвития России от 11.01.2011 г. № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».

10. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 № 577 «О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства».

11. Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2011 г. № 531 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».

12. Письмо Минэкономразвития РФ от 30.12.2011 № 29972-ИМ/Д23 «О некоторых вопросах, связанных с государственным учетом объектов недвижимости в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

13. Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства» и требований к его подготовке».

14. Приказ Росреестра от 18.01.2012 № П/11 «Об организации работ реализации порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития России

от 14.10.2011г. № 577, а также порядка представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового документов в форме электронных документов, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 28.12.2009г. № 555».

15. Письмо Минэкономразвития России от 12.04.2010 г. № Д 23–1266 «Об организациях технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства».

16. Письмо Минэкономразвития России от 06.12.2011 г. № Д23-5027 «О порядке осуществления государственного технического учета объектов капитального строительства и присвоения таким объектам адресов».

17. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

18. Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2009 № 555 «О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости».

19. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

20. Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества».

21. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 06.08.2001 № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»;

22. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 25.03.2003 № 70 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество».

23. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 26.07.2004 № 132 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации сервитутов на земельные участки».

24. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 06.08.2004 № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества»;

25. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 09.06.2005 № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества».

26. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 15.06.2006 № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества».

27. Приказ Росрегистрации от 08.06.2007 № 113 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества».

28. Приказ Росрегистрации от 19.11.2007 № 255 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на лесные участки и сделок с ними».

29. Приказ Росрегистрации от 06.08.2007 № 176 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договоров передачи в собственность жилых помещений».

30. Приказ Минэкономразвития России от 03.11.2009 № 447 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества».

31. Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества».

32. Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости».

33. Приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений,

внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы».

34. Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 530 «Об определении вида предоставления внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка».

35. Приказ Росреестра от 08.06.2012 № П/238 «Об утверждении форм документов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в процессе лицензирования геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое значение (за исключением указанных видов деятельности, осуществляемых в ходе инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства)».

36. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.05.2012 № 292 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости».

37. Приказ Минэкономразвития России от 07.10.2011 № 550 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной услуги по предоставлению сведений из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков».

38. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.08.2011 № 395 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации по предоставлению государственной услуги по организации приема граждан, обеспечению своевременного и в полном объеме рассмотрения их устных и письменных обращений с уведомлением граждан о принятии решений в установленный законодательством Российской Федерации срок».

39. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2011 № 318 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проведения проверок при осуществлении

государственного земельного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

40. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28.06.2007 г. № 215 «Об утверждении административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

41. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.11.2006 г. № 376 «Об утверждении административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

## 5.5. Рекомендуемые сайты

Сервер органов государственной власти «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru>

*Федеральные порталы:*

Справочно-информационный портал «Государственные услуги» - <http://www.gosuslugi.ru/ru>

Федеральный портал управленческих кадров - <http://rezerv.gov.ru>

*Сайты органов государственной власти:*

Министерство образования и науки Российской Федерации - <http://mon.gov.ru/>

Министерство обороны Российской Федерации - <http://mil.ru>

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.mcsx.ru>

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <http://www.rosreestr.ru>

Федеральная служба судебных приставов - <http://www.fssprus.ru>

Федеральная нотариальная палата - <http://www.notariat.ru>

Федеральная налоговая служба - <http://www.nalog.ru>

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства - <http://www.fondrgs.ru>

Федеральное космическое агентство - <http://www.federalspace.ru>

Национальный совет по оценочной деятельности - <http://www.ncva.ru>

Торгово-промышленная палата Российской Федерации - <http://www.tpprf.ru>

*Сайты иных организаций:*

Ассоциация юристов России - <http://www.alrf.ru>

Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России» - <http://opora.ru>

Общероссийская общественная организация «Союз садоводов России» - <http://souzsadovodov.org>

Официальный сайт Некоммерческого Партнёрства «Кадастровые инженеры» - <http://www.roskadastre.ru>

Официальный сайт ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»: <http://www.rosinv.ru>



## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Адрес объекта недвижимости** - упорядоченная система реквизитов, однозначно определяющих местоположение объекта. Адресации подлежат все капитальные строения (кроме временных).

**Арендатор** - юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

**Арендная плата** - плата, выплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель** - юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный** - способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

**База данных** - объективная форма представления и организации совокупности данных (статей, расчетов и так далее), систематизированных таким образом, чтобы эти данные могли быть найдены и обработаны с помощью электронной вычислительной машины.

**Благоустройство** - деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение её потребительских качеств.

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, Правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, нормативно-

техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования.

**Временные сооружения (киоски, павильоны и т.д.)** - сооружения из сборно-разборных металлических конструкций, утеплителя, облицовки из современных штучных отделочных материалов, металлопластиковых стеклопакетов и дверей, без подвалов и фундаментов под ограждающие стены.

**Вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними.

**Выписка из ЕГРП** - Выписка из ЕГРП является основным подтверждением наличия либо отсутствия права, ограничения или обременения на недвижимое имущество.

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Геодезическая сеть сгущения** - геодезическая сеть, создаваемая для развития геодезической сети более высокого порядка, предназначенная для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства.

**Государственный кадастр недвижимости (ГКН)** Систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учёта, прошедших государственный кадастровый учёт, а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении.

**Государственный кадастровый учёт (ГКУ)** Описание и индивидуализация в Едином государственном реестре объектов недвижимости, в результате чего каждый объект недвижимости получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учёт сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера. То есть ГКУ - это акт признания и подтверждения государством существования объекта кадастрового учёта с характеристиками, включенными в государственный кадастр недвижимости.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительное планирование** - пространственно-планировочная организация городских территорий с разработкой генерального плана развития города или его частей.

**Градостроительная ценность территории** - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

**Доверенность** - это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть предъявлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)** - Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращённых правах на объекты

недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях

**Жилые помещения** - квартира в многоэтажном или малоэтажном жилом доме, частный жилой дом (индивидуальный - дом, состоящий из одной квартиры; блокированный - дом, состоящий из двух и более квартир) - помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитии, отвечающие требованиям, установленным для жилых помещений государственными нормативами и правилами.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь и правовой режим.

**Зонирование территорий** - деление поселенческой территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования.

**Износ** - снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

**Имущественное право** - вещное право, право использования какого-либо имущества определённым образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

**Инвестиции** - долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, приобретенная для получения доходов или прибыли.

**Имущественный комплекс** - совокупность используемых по одному назначению объектов имущества, права на которые оформлены как на одну вещь.

**Инвестор** - лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода;- держатель закладной, для которого банк осуществляет обслуживание ипотечного кредита.

**Ипотека** - залог недвижимости с целью обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику. Может иметь место:

- залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им для получения долгосрочной ссуды;

- обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае невыполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение (компенсацию) за счет заложенной недвижимости.

**Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, о земельных участках и иных сведений, необходимых для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией, необходимой для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности. Включает в себя текстовые и картографические материалы.

**Кадастровая выписка** - выписка из Государственного кадастра недвижимости, содержащая запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, то любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

**Кадастровая граница земельного участка** - кадастровые границы земельного участка определяются специалистами землеустроительной организации на основании контурной съёмки земельного участка, проведения сверки с данными ГКН и согласования проекта границ с соседями землевладельца данного участка.

**Кадастровое деление** - специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости при проведении ГКУ и локализации объектов недвижимости с точностью до кадастрового квартала.

**Кадастровая оценка объекта недвижимости** - деятельность по определению кадастровой стоимости объекта недвижимости;

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

**Кадастровый инженер** Физическое или юридическое (бюро кадастровых инженеров) лицо, соответствующее требованиям ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и имеющее право

осуществлять деятельность по формированию объектов кадастрового учёта.

**Кадастровый квартал** - наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района.

**Кадастровый номер** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учёта (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

**Кадастровый округ** - единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами субъектов РФ.

**Кадастровый паспорт объекта недвижимости** - выписка из Государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые сведения для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Кадастровый план территории (КПТ)** - выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая сведения ГКН о нескольких объектах недвижимости на территории одного кадастрового квартала, оформленная в установленном законодательством порядке. В КПТ отражаются сведения об учтённых земельных участках, в том числе - сведения ГКН о которых носят временный характер; сведения о прекративших существование земельных участках не отражаются.

**Кадастровый район** - единица кадастрового деления, границы которой, как правило, совпадают с границами административно-территориальных единиц на территории субъектов РФ.

**Категория земель** - часть земельного фонда, в состав которой включены земельные участки, используемые в соответствии с установленным для них целевым назначением и разрешённым видом использования. Обобщённый перечень целевых назначений земель, сгруппированных по признаку категории земель установлен Земельным кодексом РФ: сельскохозяйственное назначение; населённые пункты; эксплуатация объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи; отнесение территорий к особо охраняемым; отнесение к лесному фонду; отнесение к водному фонду; отнесение к землям запаса. Соответственно под переводом земель или земельных участков из одной категории в другую следует понимать

изменение целевого назначения и вида разрешённого использования земельных участков в составе этих земель. А под изменением вида разрешённого использования - только присвоение земельному участку другого вида разрешённого использования, установленного для этой же конкретной категории земель.

**Капитальные вложения** - инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений). Источником финансирования капиталовложений могут являться федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц средства иностранных государств, а также иностранных юридических и физических лиц.

**Капитальное строительство** - строительство любых объектов, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** - мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

**Коэффициент застройки участка** - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

**Линейные объекты** - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Межевой план** - документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный

кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объёме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленном в законе случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

**Межевание** - установление границ землепользования.

**Муниципальная собственность** - все виды имущества, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, права на которые подлежат государственной регистрации.

**Недвижимая собственность** - 1) юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от распоряжения недвижимым имуществом; 2) единство физического тела - недвижимости и права собственности на него.

**Некапитальное строительство** - строительство объектов из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных помещений.

**Нормативная документация (нормативный документ)** - 1) документация, устанавливающая комплекс норм, правил, положений, требований, обязательных при проектировании, инженерных изысканиях и строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений, расширении и техническом перевооружении предприятий, а также при изготовлении строительных конструкций, изделий и материалов; 2) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов;



3) нормы, правила, своды правил, регламенты и другие документы, соответствующие основному определению; 4) документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся определенных видов деятельности или их результатов и доступный широкому кругу потребителей. Термин «нормативный документ» в строительстве охватывает такие понятия как стандарты, строительные нормы и правила, технические условия и т.п.

**Обременение** - наличие объекта (факта, события), неизбежно влекущего за собой возникновение ограничений (обременяющий фактор). Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты отношений в сфере недвижимости** - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

**Описание недвижимости** - отражение недвижимости в регистрационных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, оно должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

**Опорно-межевая сеть** - геодезическая сеть специального назначения, предназначенная для координатного обеспечения государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства.

**Орган кадастрового учёта (ОКУ)** - Федеральный орган исполнительной власти, на который Правительством РФ возложены полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости - Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственное ей Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

**Ориентир** - естественный или искусственный объект местности.

**Отвод земель** - предоставление земель (земельных участков) в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами.

**План земельного участка** - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Планы бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические с изображением рельефа местности.

**Планировка территории** - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Площадь земельного участка** - площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

**Полоса отвода** - земля, занимаемая автомобильной (железной) дорогой с учётом проектного резерва её расширения, а также сооружениями, защитными лесонасаждениями, устройствами, необходимыми для ремонта и содержания автомобильной (железной) дороги.

**Право владения земельным участком** - возможность фактического обладания земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

**Право пожизненного наследуемого владения земельным участком** - право владения, пользования и распоряжения им в части передачи его в аренду, безвозмездное срочное пользование и по наследству.

**Право пользования земельным участком** - закреплённая законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путём извлечения её полезных свойств или получения от неё доходов.

**Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком** - право осуществлять без указания сроков владение и пользование этим участком в пределах, установленных законодательством, а также осуществлять распоряжение этим земельным участком в части передачи его в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

**Право распоряжения земельным участком** - право решать в соответствии с действующим законодательством, кем и каким образом может быть использован этот участок.

**Право собственности на земельный участок** - право владения, пользования и распоряжения земельным участком.

**Право срочного пользования земельным участком** - право осуществлять в течение определённого срока владение и пользование им в пределах, установленных законодательством.

**Правоудостоверяющий документ** - документ, подтверждающий факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выдаваемый уполномоченным государственным органом по государственной регистрации прав.

**Правоустанавливающий документ** - документ, на основании которого могут быть зарегистрированы права на недвижимое имущество, содержащий волеизъявление собственника о распоряжении недвижимым имуществом.

**Принципы оценки объектов недвижимости** - методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости, позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Перегородка** - внутренняя ограждающая конструкция, разделяющая смежные помещения в здании; перегородки бывают глухие и с проемами, полные и неполные (не доходящие по потолку), несущие и ненесущие, стационарные и передвижные или трансформируемые, расположение которых может изменяться без переделки других конструкций.

**Перепланировка** - изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. К перепланировке относятся:

- перенос и разборка перегородок (внутриквартирных);
- перенос и устройство дверных проемов;
- объединение нескольких квартир в одну;

- разукрупнение многоквартирных квартир;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через жилые помещения;
- устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров;
- устройство изолированных комнат и др.

**Переустройство** - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Разрешённое использование** - целевое назначение земельного участка, установленное в соответствии с нормативным документом о территориальном зонировании.

**Ранее учтённый земельный участок (РУ ЗУ)** - земельный участок, сформированный и учтённый в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

**Регистрация недвижимости** - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съёмки с оформлением соответствующих документов.

**Реестр частой собственности** - составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности - предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях на определенной территории.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Рента** - регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

**Риэлтор** - предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

**Рынок** - 1) совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов; 2) сфера экономики, в которой совершается процесс обращения товара в деньги и обратного превращения денег в товар; 3) совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики; 4) система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), определении цен, формировании и использовании ресурсных источников; 5) сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

**Сегмент рынка** - 1) совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; 2) часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав.

**Собственник недвижимости** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

**Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости)** - собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти РФ, субъектов РФ, уполномоченные органы местного самоуправления.

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Тамбур** - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и

запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

**Территориальная зона** - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков.

**Технический план объекта недвижимости** - документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

**Управление недвижимостью** - процесс планирования и принятия решений, реализации (регулирования) и контроля, необходимый для формирования и достижения поставленных целей.

**Фасад** - внешняя вертикальная поверхность сооружения, образуемая наружной конструкцией, горизонтальными и вертикальными членениями, ритмом проемов (балконов, лоджий), архитектурными деталями и др. В зависимости от типа сооружения, формы его плана, местоположения различают главный, боковой, дворовый, садовый фасады.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Физический износ здания** - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

**Формирование объекта кадастрового учета** - комплекс работ, обеспечивающих индивидуализацию объекта кадастрового учета, а также подготовку документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета.

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

<b>ГКН</b>	государственный кадастр недвижимости
<b>ГКУ</b>	государственный кадастровый учет
<b>ГПЗУ</b>	градостроительный план земельного участка
<b>ДКК</b>	дежурная кадастровая карта
<b>ЕКОН</b>	единый кадастр объектов недвижимости
<b>ЕГРП</b>	единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
<b>ЕФИСН</b>	единая федеральная информационная система недвижимости
<b>ЗУ</b>	земельный участок
<b>ИСОГД</b>	информационная система обеспечения градостроительной деятельности
<b>КК</b>	кадастровый квартал
<b>КО</b>	кадастровый округ
<b>КР</b>	кадастровый район
<b>КВ</b>	кадастровая выписка
<b>КПЗУ</b>	кадастровый паспорт земельного участка
<b>КПТ</b>	кадастровый план территории
<b>КС ЗУ</b>	кадастровая стоимость земельного участка
<b>ОКУ</b>	орган кадастрового учета
<b>ОКС</b>	объект капитального строительства
<b>ОМС</b>	опорная межевая сеть
<b>ОН</b>	объект недвижимости
<b>ОРП</b>	орган по регистрации прав
<b>ОТИ</b>	органы технической инвентаризации
<b>ПЗЗ</b>	правила землепользования и застройки
<b>Росреестр</b>	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
<b>СРФ</b>	субъект Российской Федерации
<b>ТИР</b>	территориальный информационный ресурс, содержащий сведения ГКН и ЕГРП на уровне субъекта РФ
<b>ФИР</b>	федеральный информационный ресурс, содержащий сведения ГКН и ЕГРП в целом по Российской Федерации
<b>ФНС</b>	Федеральная налоговая служба