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

Е. П. Даниленко

**ВВЕДЕНИЕ В ПРОФЕССИЮ
«ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»**

*Утверждено учёным советом университета в качестве
учебного пособия для студентов направления подготовки
21.03.02 - Землеустройство и кадастры
профиля «Городской кадастр»*

2-е издание, переработанное и дополненное

Белгород
2019

УДК 711.1(07)

ББК 85.118я7

Д18

Рецензенты:

кандидат географических наук, доцент Белгородского государственного национального исследовательского университета Полякова Т. А.

кандидат технических наук, доцент Государственного технологического университета им. В.Г. Шухова Абакумов Р. Г.

Даниленко, Е. П.

Введение в профессию «Городской кадастр»: учеб. пособие
Д18 /сост. Е. П. Даниленко. – 2-е издание, перераб. и доп. –
Белгород : Изд-во БГТУ, 2019. – 114 с.

Учебное пособие представляет собой конспективный курс лекций по дисциплине «Введение в профессию», которое знакомит студентов с основными сферами их будущей профессиональной деятельности, объектами профессиональной деятельности и видами выполняемых работ в сфере землеустройства и кадастров.

Учебное пособие предназначено для студентов 1-го курса направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры профиля «Городской кадастр».

Данное издание публикуется в авторской редакции.

Первое издание вышло в свет в 2014 году.

УДК 711.1(07)

ББК 85.118я7

- © Белгородский государственный технологический университет (БГТУ) им. В. Г. Шухова, 2014
- © Оформление
БГТУ им. В. Г. Шухова, 2019,
с изменениями

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
Тема 1. Общие сведения о землеустройстве и кадастрах	6
1.1. Государственные информационные кадастровые системы.....	6
1.2. История возникновения и развития землеустройства и кадастров.....	10
1.3. Городской кадастр в системе государственных информационных ресурсов	16
1.4. Единый государственный реестр недвижимости	18
Тема 2. Объекты городского кадастра	20
2.1. Понятие объекта недвижимости	20
2.2. Земли и земельные участки. Особенности городских земельных участков.....	23
2.3. Объекты капитального строительства.....	26
2.4. Виды прав на объекты недвижимости.....	32
Тема 3. Основные понятия, используемые в профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр»	36
3.1. Кадастр объектов недвижимости	36
3.2. Мониторинг земель	41
3.3. Территориальное планирование, градостроительное зонирование, геодезия и картография.....	43
3.4. Землеустройство и межевание земель.....	50
3.5. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства.....	54
Тема 4. Земельно-имущественные отношения	56
4.1. Классификация и участники земельно-имущественных отношений.....	56
4.2. Государственное и муниципальное управление объектами недвижимости.....	59
Тема 5. Характеристика профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр»	65
5.1 Область профессиональной деятельности бакалавров профиля «Городской кадастр».....	65
5.2. Объекты профессиональной деятельности	70
Тема 6. Нормативно-правовая база землеустройства и кадастров	75
6.1. Кодексы Российской Федерации.....	75

6.2. Нормативно-правовое регулирование в сфере землеустройства.....	78
6.3. Нормативно-правовое регулирование в сфере кадастра объектов недвижимости.....	79
6.4. Нормативно-правовое регулирование кадастровой деятельности.....	80
Тема 7. Методы управления земельными ресурсами.....	82
Тема 8. Основная образовательная программа бакалавриата профиля «Городской кадастр».....	86
8.1. Требования к осуществлению профессиональной деятельности выпускников профиля «Городской кадастр».....	86
8.2. Компетенции бакалавра профиля подготовки «Городской кадастр».....	89
8.3. Общие сведения об основной профессиональной образовательной программе профиля «Городской кадастр».....	91
8.4. Комплекс учебных дисциплин профиля «Городской кадастр».....	92
СЛОВАРЬ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ	98

ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Введение в профессию» профессионального цикла базовых дисциплин Федерального государственного образовательного стандарта по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» предназначена для ознакомления будущих бакалавров профиля «Городской кадастр» с основными сферами их будущей профессиональной деятельности, объектами профессиональной деятельности и видами выполняемых работ в сфере землеустройства и кадастров.

Дисциплина знакомит обучающихся с историей возникновения землеустройства и создания кадастров, основными профессиональными дисциплинами, освоение которых требуется будущему специалисту городского кадастра. Приводится классификация объектов недвижимости и основных объектов профессиональной деятельности городского кадастра. Также приводятся сведения о сферах профессиональной деятельности будущих бакалавров и видах выполняемых работ. При изучении дисциплины обучающиеся ознакомятся с законодательством РФ, регламентирующим выполнение работ в сфере землеустройства и кадастров, а также приобретают базовые знания в сфере Городского кадастра.

В результате изучения дисциплины «Введение в профессию» обучающиеся овладеют профессиональными компетенциями, предусмотренными рабочей программой дисциплины и осознают важность своей будущей профессии.

Изучение дисциплины необходимо для дальнейшего изучения всего курса профессиональных дисциплин, предусмотренных учебным планом направления подготовки «Землеустройство и кадастры», а также при написании выпускной квалификационной работы.

Учебно-методическое пособие составлено в соответствии с учебной программой для профиля обучения «Городской кадастр» по направлению «Землеустройство и кадастры» с учетом действующих на момент подготовки пособия законодательных и нормативных документов в области земельно-имущественных и кадастровых отношений.

ТЕМА 1**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ И КАДАСТРАХ****1.1. Государственные информационные кадастровые системы**

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.

Государственные информационные кадастровые системы - это кадастры и реестры, в которых учитываются различные виды земельных и природных ресурсов страны (земля, недвижимость, водные объекты, леса, полезные ископаемые, животный мир, и т.п.) а также их основные и дополнительные характеристики. Кратко государственные информационные кадастровые системы именуются «кадастры».

Работы по формированию и ведению кадастров выполняются специализированными организациями во взаимодействии с органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами, и носят название «кадастровые отношения».

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.

Кадастры имеют официальный статус. Главными потребителями информации любого кадастра являются органы власти и управления всех уровней, а также учреждения и предприятия, в той или иной степени участвующие в организации среды обитания людей.

Все виды существующих кадастров классифицируются по трём основным признакам:

- 1) по назначению;
- 2) по структуре;
- 3) по территориально-правовой принадлежности.

По назначению все кадастры делятся на три категории:

- налоговые;
- правовые;
- многоцелевые.

Налоговый или иначе «фискальный» кадастр – это кадастр, который создаётся прежде всего для учёта недвижимого имущества с целью определения размеров налогообложения. Типичным примером кадастра этого типа является Кадастр объектов недвижимости, являющийся составной частью Единого государственного реестра недвижимости.

Правовой или «юридический» кадастр – это кадастр, создаваемый в основном для регистрации и защиты прав собственности, владения и пользования недвижимым имуществом. Как правило, правовой кадастр существует внутри информационных систем более высокого уровня, как например, Реестр прав на недвижимое имущество является составной частью Единого государственного реестра недвижимости.

Многоцелевой кадастр – это кадастр, предназначенный для решения широкого круга правовых, экономических, экологических, градостроительных, управленческих и иных задач. К этой категории относится малое число наиболее сложных кадастров, например, городской (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.

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 водных объектов 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.

По территориально-правовой принадлежности все кадастры делятся на пять категорий:

- государственные,
- региональные,
- муниципальные,
- отраслевые,
- 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.). 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.

На федеральном (государственном) уровне выделяют 9 видов кадастров и реестров. Государственные кадастры ведутся по отдельным элементам природной среды и включают:

- земельный кадастр;
- водный кадастр;
- лесной кадастр;
- кадастр животного мира;
- кадастр охотничьих животных;
- кадастр полезных ископаемых.
- реестр особо охраняемых природных территорий;
- реестр предприятий-загрязнителей природной среды;
- Красные книги редких и исчезающих видов растений и животных.

Сводная информация о совокупных природных ресурсах отдельного региона содержится в Комплексных территориальных кадастрах природных ресурсов (КТКПР). КТКПР содержит сведения о местоположении, количестве и качестве природных ресурсов, их

первичной (базовой) социально-экономической оценке взаимно увязаны с экологической ситуацией, сведения о правовом статусе природных объектов. Их назначение - обеспечить органы исполнительной власти и органы местного самоуправления достоверной информацией о состоянии природно-ресурсного потенциала территории Российской Федерации.

Данные КТКПР используются в целях:

- обеспечения управленческих решений в эколого-ресурсной сфере на уровне субъектов РФ и ниже;
- проведения функционального зонирования территории для установления регламентов её использования;
- реализации инвестиционных целевых программ развития отдельных территорий;
- изменения структуры и базы налогообложения в регионе;
- ресурсосбережения, рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- проведения экологической экспертизы намечаемой хозяйственной деятельности;
- обеспечения санитарной и экологической безопасности;
- разграничения компетенции по распоряжению природными объектами между РФ, субъектами РФ и муниципалитетами;
- приватизации природных объектов.

Данные кадастров нужны для осуществления рационального использования природных ресурсов, определения их денежной оценки, продажной цены, системы мер по постановлению и оздоровлению окружающей среды. Кадастры ежегодно уточняются и дополняются.

Кадастр объектов недвижимости - сравнительно новый вид кадастров Российской Федерации, объединивший в себе кадастр земель и базу данных об объектах капитального строительства - зданиях и сооружениях. В совокупности с государственным реестром прав на недвижимость создаётся единая база данных об объектах недвижимости и правах на неё, называемая Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В настоящее время Кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимость являются основным источником информации для управления недвижимостью и регулирования её использования, в том числе совершения сделок с недвижимостью (купля-продажа, дарение, аренда и т.п.). Для создания и ведения Кадастра недвижимости проводятся кадастровые работы.

1.2. История возникновения и развития землеустройства и кадастров

Землеустройство и кадастры наука и как вид человеческой деятельности возникли несколько тысячелетий назад. Первоначально они заключались в измерении частей земной поверхности, используемой людьми в различной хозяйственной деятельности, вычислении площадей земельных участков и фиксации результатов измерений в специальных списках и реестрах.

Под землеустройством в настоящее время понимается комплекс мероприятий по обустройству конкретных территорий и установлению границ земельных участков (так называемое «устройство земли»).

Под термином «кадастр» обычно понимается систематизированный свод (перечень, реестр) основных сведений об экономически значимых ресурсах государства (земля, лес, водные объекты, полезные ископаемые и т.д.). Кадастры содержат данные о местоположении учитываемых ресурсов и объектов, их величине, количественных и качественных характеристиках и стоимостной оценке.

Основой для создания, ведения и развития Кадастра недвижимости послужил земельный кадастр, так как именно земля, земельные участки являются базисным элементом недвижимого имущества - все здания и сооружения прочно связаны с землёй и неотделимы от неё.

История возникновения кадастра с целью учёта земель и проведению работ по установлению границ и площадей земельных участков уходит корнями в 4000 г. до н.э. С античных времен в разных государствах возникла необходимость получения сведений о земле как источнике материальных благ и объекте налогообложения. Так, археологическими исследованиями подтверждено, что уже в 4000 г. до н.э. в Халдее на глиняные дощечки наносились схематические участки земли и клинописью указывались размеры сторон и площадь участков.

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.

Сам 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 - «сапутигум». 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, в том числе с конкретными земельными участками, 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. Однако правила ведения кадастра недвижимости, до настоящего времени применяемые в большинстве европейских стран, по-прежнему основываются на первом римском кадастре.

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 - *межевание* (установление межи, границы между землевладениями) - так называемое «устройство земли» (земле-устройство). В летописях имеются свидетельства о существовании землевладений и меж на границах удельных княжеств.

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 работ по установлению границ земельных участков на местности (землеустроительных работ) и разрешения земельных споров.

Первый в истории Российского государства государственный орган, ведающий кадастровым учётом и 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») - то есть по пригодности к использованию. Картографический материал земельного кадастра Руси того времени составлялся по результатам натурных землемерных работ и содержался в описаниях земель 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.

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 – основой 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 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 создана 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.

Конечным результатом генерального межевания стал «межевой паспорт» или план земельного владения в масштабе 100 русских саженей 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 барщине, 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. Так возник Земский земельный кадастр, работы по которому проводились вплоть 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 и 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, а в «Межевой книге» описывались границы землевладений и отражались происходящие изменения в прохождении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения.

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. Одновременно с этим земля перестала являться объектом налогообложения, необходимость в «Межевой книге» и «Поземельной книге» отпала.

В 1922 году был принят первый Земельный кодекс в Российской Федерации. Кадастр того времени представлял собой сведенные 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. 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.

Земельный Кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков. Специально для реализации прав граждан и юридических лиц на землю был создан Государственный комитет по земельной политике, в задачи которого входило формирование земельных участков и закрепление их на праве собственности за конкретными землепользователями. 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.

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 исключены из полномочий Государственного комитета по земельной политике и возложены на Учреждение юстиции по регистрации прав, специально созданные при Министерстве Юстиции РФ.

До начала 2000 года земельный кадастр Российской Федерации, проводился Министерством сельского хозяйства и состоял из следующих составных частей:

- 1) учёт землевладений и землепользований;
- 2) количественный и качественный учёт земельного фонда;
- 3) бонитировка почв и экономическая оценка земель.

Федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» определил, что основной целью государственного земельного кадастра (ГЗК) является создание земельно-информационной системы для обеспечения механизма закрепления прав граждан и юридических лиц на земельные участки. Законом о кадастре был установлен состав сведений и документов ГЗК, а также порядок его ведения.

Для ведения Государственного земельного кадастра в каждом субъекте Российской Федерации были организованы Федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата», которые

напрямую были подчинены специально созданной Федеральной службе земельного кадастра России (Росземкадастр, с 2005 года - Роснедвижимость).

Учёт и оценку других объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений) осуществляли Государственный комитет по строительству (Госстрой) и Бюро технической инвентаризации (БТИ) без привязки к земельным участкам.

Регистрацию прав и сделок с земельными участками и объектами капитального строительства осуществляли «Учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», учреждённые в составе Министерства Юстиции РФ.

Объединение сведений государственного земельного кадастра и сведений технического учета объектов капитального строительства с принятием федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) произошло с 1 марта 2008 года.

С 01 января 2017 года федеральные законы «О государственном кадастре недвижимости» и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» упряднены, и в настоящее время в Российской Федерации в соответствии с федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости) ведётся Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), составными частями которого являются Кадастр недвижимости и Реестр прав на объекты недвижимости.

Ведение ЕГРН осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), созданная в 2008 году путём объединения Роснедвижимости и Учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Росреестр является федеральным органом исполнительной власти и входит в структуру Министерства экономического развития Российской Федерации. Подведомственная Росреестру Федеральная кадастровая палата (ФГБУ ФКП Росреестра) выполняет работы по внесению в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства и других объектов, а также подготовку и выдачу выписок из ЕГРН. Кадастровый учёт и регистрацию прав на объекты недвижимости осуществляют территориальные органы Росреестра - Управления Росреестра по субъектам Российской Федерации.

1.3. Городской кадастр в системе государственных информационных ресурсов

Городской кадастр, или иначе - Кадастр застроенных территорий охватывает широкий спектр задач, относящихся к различным направлениям отношений в сфере недвижимости, в том числе в сферах земельно-имущественных отношений, кадастровых отношений и градостроительной деятельности.

Для решения этих задач специалист, работающий в сфере недвижимости, должен знать: основы анализа состояния и использования земель населенного пункта, порядок адресной идентификации объектов недвижимости, способы формирования объектов недвижимости, порядок выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, принципы кадастрового деления, основные учетно-регистрационные действия и оценочное зонирование территории населенного пункта.

Система городского кадастра представляет собой 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. 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 раздельно.

Также городской кадастр включает сведения о территориальных зонах, выделяемых на обслуживаемой территории. Закрепляется это решениями органов власти, в компетенции которых находится территория, и решениями вышестоящих по отношению к ним органов. Информация в полном объеме об объектах недвижимости, являющихся собственностью юридических или физических лиц, представляется службам Городского кадастра.

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 (учитываются виды и назначение, характеристика состояния зданий и сооружений).

3. Кадастр коммуникаций (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации).

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

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

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

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.

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. Это делает сложной актуальную для городов задачу распределения территорий и сбор налогов.

Исходя из классификации кадастров, Городской (территориальный) кадастр является многоцелевым, многовидовым муниципальным кадастром. Он разрабатывается и формируется для всей территории конкретного муниципального образования как самостоятельная информационная система.

1.4. Единый государственный реестр недвижимости

Объектами ЕГРН являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости).

Эти объекты в Кадастре недвижимости *учитываются*, т.е. проходят процедуру «*кадастрового учёта*». Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества - это внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации *кадастровый номер*, присваиваемый Росреестром. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Росреестр осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее - единицы кадастрового деления).

Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

Кроме объектов недвижимости, учитываемых в ЕГРН, в кадастр недвижимости вносятся сведения о некоторых границах и зонах.

Так, обязательно в ЕГРН вносятся границы:

- зон с особыми условиями использования территорий;
- территориальных зон;
- территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия);
- особо охраняемых природных территорий;
- особых экономических зон;
- охотничьих угодий;
- территорий опережающего социально-экономического развития;
- зон территориального развития в Российской Федерации;
- игорных зон;

- лесничеств, лесопарков;
- Государственная граница Российской Федерации;
- границы между субъектами Российской Федерации;
- границы муниципальных образований;
- границы населенных пунктов;
- береговые линии (границы водных объектов).

Сведения о границах, которые внесены в ЕГРН, имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации идентификационный реестровый номер (далее - реестровый номер границ), присваиваемый Росреестром.

ТЕМА 2

ОБЪЕКТЫ ГОРОДСКОГО КАДАСТРА

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.

Определение объекта недвижимости дано в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Прочная связь с землёй (их неподвижность), является основным признаком объектов недвижимости.

Основным, базовым объектом недвижимости является земля, земельные участки. Все прочие объекты недвижимости неотделимы от земли. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения (как часть здания либо сооружения), а также машино-места - предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

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 связаны с землей, неподвижны.
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.

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке.

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*.

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

1) формирование - это образование земельного участка; постройка здания или сооружения (т. е. создание нового объекта недвижимости);

2) эксплуатация - включает использование, функционирование и развитие, т. е. расширение, улучшение или реконструкцию;

3) прекращение существования - это снос, естественное разрушение или ликвидация объекта. В случае земельного участка прекращение существования происходит в случае раздела земельного участка на несколько других, либо объединение с другим земельным участком.

Недвижимое имущество является объектом различных сделок и находится в свободном гражданском обороте (за исключением земельных участков и объектов, ограниченных в обороте или выведенных из гражданского оборота законами РФ)

При гражданском обороте и сделках с объектами недвижимости требуется оценить её *стоимость*, т.е. рассчитать денежный эквивалент 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. Эта стоимость называется «рыночная».

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

Наиболее важна *Кадастровая стоимость* - стоимость земельного участка или объекта капитального строительства, определяемая методами государственной массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке. Кадастровая стоимость применяется для налогообложения недвижимости, а также при продаже либо сдаче в аренду государственных и муниципальных объектов недвижимости и для других целей.

2.2. Земли и земельные участки. Особенности городских земельных участков

Земля - один из основных видов природных ресурсов, главное средство производства в сельском хозяйстве; объект гражданских прав с особым правовым статусом, призванным обеспечить охрану и воспроизводство земельных ресурсов в интересах будущих поколений. Юридически понятие «земля» отождествляется с понятием «территория».

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. 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.

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.

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 согласно статье 6 Земельного Кодекса РФ, «Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

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

Когда мы не индивидуализируем конкретный участок земли, мы можем употреблять понятие «зе'мли» 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».

В состав элементов земельного участка, на которые распространяется право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 261) входят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения. Все, что ниже почвы (плодородного слоя), принадлежит государству, и его пользование регламентируется Законом РФ «О недрах». Все, что выше земной поверхности и находящихся на ней зданий, строений и сооружений, также принадлежит государству, и его использование регламентируется Воздушным кодексом РФ.

Каждый земельный участок относится к одной из семи категории земель, определённых Земельным кодексом РФ. Именно категория земель определяет, каким образом можно использовать земельный участок в хозяйственной и бытовой деятельности.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных 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 категории установлен соответствующими статьями Земельного Кодекса РФ. Кроме того, разрешаемые виды использования земельных участков на землях населённых пунктов установлены Градостроительным Кодексом РФ. 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 о сделках, предметом которых являются земельные участки.

Собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков может быть выбран только такой вид использования, который установлен земельным и градостроительным законодательством, природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, территориальным планированием, Правилами землепользования и застройки населённого пункта и землеустроительной документацией.

На одной части земной поверхности, на одном земельном участке, может быть несколько объектов и разных видов использования на разных уровнях (наземный, надземный, подземный). У этих объектов может быть несколько различных собственников и пользователей. Например, земельный участок в населённом пункте, на котором расположен многоэтажный жилой дом: на поверхности земли находится здание, квартиры в нём принадлежат на праве собственности гражданам и расположены выше поверхности земли, линия электроснабжения и телефонизации расположена выше поверхности земли, а под зданием (под поверхностью земли) расположены подземные коммуникации, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию.

Если здания и сооружения можно создать искусственно - построить, то земельные участки имеют совсем другой способ образования. Порядок образования земельных участков установлен главой 1.1 Земельного кодекса РФ. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также формируются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, ими же принимается решение о дальнейшем использовании нового образованного земельного участка. Он может быть использован для государственных или муниципальных нужд, либо продан в собственность гражданам или юридическим лицам.

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.

Вновь образованные земельные участки должны соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам. Эти размеры устанавливаются самостоятельно каждым муниципальным образованием и утверждаются Градостроительным регламентом.

2.3. Объекты капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 1) *объект капитального строительства* - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объектами капитального строительства, подлежащими учёту в Кадастре недвижимости и иных видах кадастров, являются здания, сооружения и объекты незавершённого строительства. Учитывая, что здания и сооружения состоят из внутренних помещений, каждое помещение как часть здания либо сооружения в случае продажи либо совершения иной сделки, также становится самостоятельным объектом недвижимости и подлежит учёту в Кадастре недвижимости, а права на него регистрируются в Реестре прав на недвижимость.

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

Законодательство РФ исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает: «Временные строения и сооружения - это объекты, конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.). Примеры временных 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 законодательстве использовались такие словосочетания, как «объекты недвижимости в градостроительстве» и «объекты градостроительной деятельности».

Рассмотрим подробнее виды объектов капитального строительства (далее - ОКС).

Краеугольной проблемой современного законодательства является отсутствие определения таких важнейших понятий земельного, градостроительного и гражданского права, как «здание», «строение» и «сооружение». В юридическом отношении понятия о здании, строении и сооружении всегда связываются с проблемой признания их объектами недвижимого имущества. Немаловажен вопрос о том, какие из зданий, строений и сооружений являются объектами капитального строительства, а какие нет.

Согласно СНиП 10-01-94 *здание* - это наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. *Сооружение* - это единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

Все здания и сооружения ранее обозначались термином «строение». При этом под строением понималась и понимается постройка, прочно юридически связанная с земельным участком.

Здания имеют в качестве основных конструктивных частей фундамент, стены, перекрытия, проёмы и крышу. В состав зданий в обязательном порядке входят коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, такие как:

- система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании);
- внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами;
- внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства;
- подъемники и лифты.

В свою очередь сооружения признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, или для осуществления различных

непроизводственных функций. Иными словами, *если к постройке не применимы признаки здания, то оно является сооружением.*

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

- нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы;
- 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.;
- эстакада включает в себя фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения;
- мост включает в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно (мостовые охранные брусья, контрольный и мостовой настил);
- 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;
- отдельные элементы главного железнодорожного пути каждого направления в границах дистанции пути включают в себя земляное полотно, дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна, верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.), переезды через главные пути, которые включают ручные и автоматические шлагбаумы, постоянные снеговые заборы.

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.

Для возведения объектов капитального строительства необходимо получать разрешительную документацию. Без этой документации такие объекты будут признаваться самовольными постройками в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Из этого правила есть ряд исключений. В частности, получения разрешительной документации не требуется при:

- строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительстве, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Здания изучает наука Типология, классифицирующая их 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:

- 1) общественные здания;
- 2) жилые здания;
- 3) промышленные здания;
- 4) 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: одноквартирные; блокированные; секционные; коридорные, коридорно-секционные; галерейные, галерейно-секционные.

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

Объекты незавершенного строительства — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершенного строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Однако они могут быть проданы, либо заложены в банк под кредит, что объясняет необходимость их учёта в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) как самостоятельного объекта капитального строительства.

Также самостоятельными объектами гражданских прав, на которые распространяется обязательное требование учёта и регистрации в ЕГРН, являются части зданий и сооружений, такие как помещения (в том числе квартиры) и машино-места.

Квартира - это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Машино-место - это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Все объекты недвижимости обладают характеристиками, позволяющими отличить один объект недвижимости от другого. Условно эти характеристики можно разделить на три группы:

- 1) физические характеристики;
- 2) правовые характеристики;
- 3) экономические характеристики.

Физические характеристики присущи самому объекту недвижимости и не зависят от изменений законов и иных нормативно-правовых актов. К физическим характеристикам относятся:

- площадь (для земельных участков, зданий, помещений или машино-мест);
 - протяжённость, глубина, высота (для сооружений);
 - местоположение на территории (координаты поворотных точек границ);
 - этажность (для зданий);
 - местоположение на этаже (для помещений).
- и ряд других характеристик.

Правовые характеристики присваиваются объекту недвижимости решениями органов государственной власти и местного самоуправления. Такими характеристиками являются:

- категория земель (для земельных участков) устанавливается нормативно-правовым актом;
 - вид разрешённого использования (выбирается исходя из Градостроительного регламента муниципального образования);
 - кадастровый номер (присваивается объекту недвижимости Росреестром при государственном кадастровом учёте);
 - адрес (присваивается органом местного самоуправления из Муниципального адресного реестра);
 - вид права на объект недвижимости (устанавливается решениями государственных и муниципальных органов);
 - правообладатель - собственник, пользователь, арендатор (изменяется в результате сделок с объектом недвижимости);
- и другие характеристики.

Группа *экономических характеристик* объекта недвижимости состоит из кадастровой стоимости, размера арендной платы, выкупной цены и других характеристик.

При государственном кадастровом учёте объекта недвижимости все эти характеристики вносятся в ЕГРН. Участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учёта, являются с одной стороны - Росреестр, а с другой стороны - собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав на него, а также кадастровые инженеры, нотариусы, суды и судебные приставы-исполнители.

2.4. Виды прав на объекты недвижимости

Каждый объект недвижимости, будь то земельный участок или объект капитального строительства, имеет своего хозяина - обладателя *прав* на объект недвижимости, т.е. *правообладателя*.

Человек не рождается собственником недвижимости. Право на объекты недвижимости возникает либо «в силу закона», либо приобретается в результате различных видов сделок с недвижимостью.

Собственниками объектов недвижимости могут являться:

- граждане Российской Федерации;
- иностранные граждане (за исключением земельных участков, расположенных на приграничных территориях);
- лица без гражданства;
- российские и иностранные юридические лица;
- международные организации;
- Союзное государство;
- иностранные государства;
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации (республики, края, области, города федерального подчинения);
- муниципальные образования (административные районы, городские и сельские поселения);
- органы государственной власти Российской Федерации;
- органы государственной власти субъектов Российской Федерации;
- органы местного самоуправления.

Только собственник вправе распоряжаться объектом недвижимости по своему усмотрению - продавать, дарить, менять, разделять, закладывать объект в банк под кредит, - иными словами, совершать *сделки* со своим собственным имуществом. Однако распоряжаться можно только теми объектами, которые учтены в Кадастре недвижимости и право на которые зарегистрировано в Реестре прав на недвижимость.

Поэтому все лица, обладающие объектами недвижимости, заинтересованы во внесении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН.

В силу закона правом собственности на землю и другие природные ресурсы обладает государство (Российская Федерация и субъекты РФ). Муниципальные образования приобретают право собственности на земельные и природные ресурсы в порядке, установленном специальным федеральным законом о разграничении прав собственности на землю в Российской Федерации.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Регистрации подлежат следующие права на недвижимость:

- право собственности;
- право пользования (постоянного и временного);
- аренда и субаренда;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- ипотека;
- сервитуты;
- иные права и ограничения (арест, залог и т.п.).

Собственность - основной вид права. Только собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости по своему усмотрению - продавать, менять, дарить, закладывать недвижимость в банк под кредит, и т.д.

Все остальные права являются вторичными.

Земля может находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

К государственным землям отнесены федеральные земли и земли субъектов Федерации, муниципальным — земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

В законодательстве РФ выделяются следующие формы земельной собственности:

1) частная собственность (единоличная, индивидуальная) – осуществляется и реализуется властью отдельных граждан и групп в их интересах;

2) государственная собственность – природные богатства, включенные в хозяйственный оборот, средства производства, информация – все то, что находится в ведении и распоряжении государства и под его ответственностью;

3) муниципальная собственность – реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования;

4) иные формы собственности – смешанные.

Право оперативного управления – это особая разновидность вещных прав, оно может принадлежать только юридическому лицу, не являющемуся собственником, и заключается в возможности использовать закрепленное за данной организацией имущество строго по целевому

назначению. Право оперативного управления используется в муниципальных образованиях в отношении муниципальных учреждений и муниципальных казенных предприятий. Эти юридические лица в соответствии с целями своей деятельности и заданиями муниципального образования осуществляют в пределах, установленных законом, права владения, пользования и распоряжения закрепленным за ними имуществом. Муниципальное образование как собственник такого имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество. Муниципальное учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет выделенных ему по смете средств.

Право хозяйственного ведения – это способ осуществления хозяйственной деятельности государственными и муниципальными унитарными предприятиями с вверенным им имуществом. Право хозяйственного ведения возникает у унитарного предприятия с момента передачи ему имущества. Предприятие владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в соответствии с условиями, предметом и целями деятельности, установленными собственником (муниципалитетом) при передаче имущества предприятию. Объектами права хозяйственного ведения может быть любое имущество, переданное муниципалитетом и зачисленное на баланс унитарного предприятия. Это имущество неделимо, оно не может быть распределено как вклады между работниками при приватизации унитарного предприятия. Прибыль в виде доходов от хозяйственной деятельности предприятия поступает в собственность учредителя (муниципалитета) и находится у предприятия на праве хозяйственного ведения. Таким образом, унитарное предприятие ни при каких условиях не становится собственником находящегося у него имущества. Право хозяйственного ведения прекращается вместе с правом государственной и муниципальной собственности при приватизации предприятия.

Сервитут – это обременение собственника недвижимости в пользу других лиц, т.е. предоставление им права ограниченного пользования этой недвижимостью. Сервитут устанавливается для удовлетворения таких нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иным способом. Наиболее распространенным видом сервитута является право пользования чужим земельным участком - так называемый земельный сервитут, устанавливаемый, например, для проездов, проходов, прокладки инженерно-технических коммуникаций, проведения ремонта, строительства и реконструкции зданий и иных целей, которые без установления сервитута не могут быть обеспечены.

Ещё одним примером сервитута является обеспечение похода к помещениям, предоставленным в аренду или собственность физическим или юридическим лицам в здании, принадлежащем конкретному лицу, в том числе муниципалитету.

Физические и юридические лица приобретают права на недвижимость в результате совершения различных операций и сделок. Операции и сделки с недвижимостью совершаются по правилам, закреплённым в Гражданском Кодексе РФ и заключаются в форме Договоров.

ТЕМА 3

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАКАЛАВРОВ ПРОФИЛЯ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»

3.1. Кадастр объектов недвижимости

Кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости) является составной частью Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

ЕГРН, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», как федеральный информационный ресурс является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях возникновения этих прав, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с законом сведений.

Процедура внесения сведений о недвижимом имуществе в ЕГРН называется *«государственный кадастровый учёт»*.

В соответствии со ст. 1 п.7 Закона о регистрации недвижимости, *Государственный кадастровый учет недвижимого имущества* - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Профессиональный термин *«государственный кадастровый учёт»* недвижимости зачастую заменяется на выражение *«поставить объект недвижимости на государственный кадастровый учёт»*.

При проведении кадастрового учёта каждому объекту недвижимости присваивается уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации *кадастровый номер*. 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:

A : B : B : G,

где *A* - учётный номер кадастрового округа,

B - учётный номер кадастрового района,

B - учётный номер кадастрового квартала,

G - порядковый номер записи об объекте недвижимости (земельном участке, здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства) в реестре объектов недвижимости.

Для ведения ЕГРН 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. Картографической основой ЕГРН является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Систематизированные сведения о недвижимости в ЕГРН хранятся в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) состоит из следующих разделов:

1) реестр объектов недвижимости (далее также - Кадастр недвижимости);

2) реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);

3) реестр границ - сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания;

4) реестровые дела;

5) кадастровые карты;

6) книги учета документов.

Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

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

В Кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

В кадастр недвижимости вносятся следующие *основные сведения* об объекте недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

3) описание местоположения объекта недвижимости;

4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре);

5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного действия с исходным объектом недвижимости был образован новый объект недвижимости;

6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении;

7) если объект недвижимости прекратил существование - сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;

8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости, например:

- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект капитального строительства;

- кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

- кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;

9) площадь;

10) если объектом недвижимости является сооружение - вносятся основные характеристики объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение;

11) если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства - вносится степень готовности объекта в процентах и основная характеристика объекта недвижимости и ее проектируемое значение, а также проектируемое назначение объекта незавершенного строительства;

12) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

13) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

14) сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании;

15) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

16) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства;

17) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;

и другие сведения.

В кадастр недвижимости вносятся следующие *дополнительные сведения* об объекте недвижимого имущества:

1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;

3) категория земель, к которой отнесен земельный участок;

4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории;

6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков;

7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;

8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ;

9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание;

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

12) назначение сооружения;

13) назначение единого недвижимого комплекса;

14) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия);

15) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;

16) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории;

17) сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования;

18) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;

19) адрес объекта недвижимости (при его наличии);

20) сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка;

и другие сведения.

Для того чтобы в ЕГРН были зафиксированы эти сведения об объектах недвижимости, заинтересованные лица должны представить в Росреестр (или ФГБУ «ФКП Росреестра») пакет документов, включая *Межевой план* либо *Технический план*. Эти документы подготавливают специалисты - кадастровые инженеры. В Межевом плане (для постановки на кадастровый учёт земельного участка) и Техническом плане (для объекта капитального строительства - здания, сооружения, помещения, объекта незавершённого строительства, машино-места) содержатся необходимые для кадастрового учёта сведения об объекте недвижимости.

3.2. Мониторинг земель

Государственный мониторинг земель в соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Российской Федерации является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия;

2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

4) обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на *мониторинг использования земель* и *мониторинг состояния земель*.

В рамках *мониторинга использования земель* осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках *мониторинга состояния земель* осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захлаплением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

Осуществляет государственный мониторинг земель Росреестр (за исключением земель сельскохозяйственного назначения). Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен приказом Минэкономразвития России от 26.12.2014 № 852 «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения»

Необходимые сведения государственного мониторинга земель получают с использованием следующих методов:

- 1) дистанционного зондирования (съёмки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
- 2) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков;
- 3) наземных съёмок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);
- 4) сведений, содержащихся в ЕГРН;
- 5) землеустроительной документации;
- 6) материалов инвентаризации и обследования земель;
- 7) сведений о количестве земель и составе угодий, содержащихся в актах органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- 8) данных, представленных органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- 9) результатов обновления картографической основы (результатов дешифрирования ортофотопланов или сведений топографических карт и планов);
- 10) данных государственного лесного реестра, а также лесохозяйственных регламентов лесничеств (лесопарков).

Каждый объект государственного мониторинга земель описывается набором показателей, определяющих его состояние и использование.

Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных (периодических, оперативных) наблюдений, направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей со значениями базового наблюдения и нормативного показателя. Показатели состояния земель выражаются как в абсолютных, так и в относительных значениях, отнесенных к определенному периоду или сроку.

По результатам оценки состояния земель составляются прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер.

Полученные материалы и данные государственного мониторинга земель накапливаются и хранятся в архивах (фондах) и базах данных автоматизированной информационной системы государственного мониторинга земель. Данные, полученные в ходе проведения государственного мониторинга земель, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной. Её можно увидеть в свободном доступе на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по ссылке <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/>, либо переходя по уровням на сайте Росреестра: Главная→Деятельность→Государственное управление в сфере использования и охраны земель →Государственный мониторинг 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.

3.3. Территориальное планирование, градостроительное зонирование, геодезия и картография

Территориальное планирование, по Градостроительному Кодексу РФ, определяет развитие земельной территории, планирование различных территорий, для установления функциональных зон, определение планируемого размещения объектов различного значения (федерального, регионального, местного). Оно используется для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования. Территориальное планирование ведётся в рамках страны, в рамках субъектов РФ, в рамках муниципальных образований.

При отсутствии документов территориального планирования соответствующей территории ни органы государственной власти, ни муниципалитеты не имеют права проводить резервирование земель, их изъятие, а также переводить земли из одной категории в другую.

Документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации в следующих областях:

- 1) федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;
- 2) оборона страны и безопасность государства;
- 3) энергетика;
- 4) высшее образование;
- 5) здравоохранение.

Подготовка схем территориального планирования Российской Федерации может осуществляться в отношении одной или нескольких областей. Схемы территориального планирования Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании, карты планируемого размещения объектов федерального значения.

Документом территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации является схема территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации. Схема территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации содержит положение о территориальном планировании и карты планируемого размещения следующих объектов регионального значения, относящихся к областям:

- 1) линейные объекты регионального значения, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;
- 2) объекты регионального значения, необходимые для реализации договоров, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации между органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации, в том числе объекты регионального значения, размещение которых планируется на территории одного из указанных субъектов Российской Федерации.

Документами территориального планирования субъекта Российской Федерации являются схемы территориального планирования субъекта РФ. Подготовка схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации может осуществляться применительно ко всей территории субъекта Российской Федерации или к ее частям. Схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся к следующим областям:

- 1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;
- 2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;
- 3) образование;
- 4) здравоохранение;
- 5) физическая культура и спорт;
- 6) энергетика;
- 7) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

В схемах территориального планирования субъекта РФ, указываются сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения, их основные характеристики, их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Схема территориального планирования муниципального района содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального района;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях;
- 4) карту функциональных зон, установленных на межселенных территориях, в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

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

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа.

Градостроительное зонирование выполняется органами местного самоуправления населённых пунктов в целях упорядочения использования городской территории, вовлечения в хозяйственный оборот ранее неиспользуемых территорий, развития территории населённого пункта. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешенное использование земельных

участков и объектов капитального строительства 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.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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).

Геодезия и картография обеспечивают решение задач территориального планирования, архитектурного и строительного проектирования, кадастрового учета недвижимого имущества в целях его гражданского оборота, решение задач в сфере экологии и природопользования, демографической политики и ряда других.

Деятельность в области геодезии и картографии осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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.

Без этой научной дисциплины не обойтись во многих сферах человеческой деятельности. Наиболее часто она применяется при планировании строительных работ. Только квалифицированный специалист по геодезии сможет перенести на местность проект здания, составленный архитекторами, составить точный план работ и подсчитать количество затрачиваемых на работу материалов. То же самое касается и других видов работ на местности, например, прокладки дорожного покрытия.

В кадастровой деятельности тоже не обойтись без геодезии - формирование объектов кадастрового учёта (земельных участков, зданий, сооружений и т.п.) происходит путём измерения местоположения объекта, вычисления координат поворотных точек границ объекта,

вычисления его площади. По результатам геодезических измерений кадастровыми инженерами вычерчивается графическая часть документов, представляемых заинтересованными лицами для внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости.

В результате выполнения *картографических работ* создаются карты, планы, единая электронная картографическая основа и иные картографические материалы.

В зависимости от содержания и целей использования карты и планы подразделяются на следующие виды:

- 1) топографические карты и планы;
- 2) специальные карты и планы;
- 3) тематические карты и планы;
- 4) иные карты и планы.

Государственные топографические карты и планы создаются в электронном виде закрытого пользования (имеют ограничительный гриф использования) и открытого пользования (без ограничительного грифа использования) и могут быть изданы в аналоговой графической форме.

Государственные топографические карты и государственные топографические планы создаются в следующих масштабах:

- 1 : 2000, 1:10000 – в отношении территорий населенных пунктов;
- 1:10000, 1:25000 – в отношении территорий субъектов Российской Федерации, относящихся к территориям с высокой плотностью населения;
- 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:1000000 – в отношении всей территории Российской Федерации.

Цифровые топографические карты масштаба 1:25 000 создаются на территории, включенные в перечень субъектов Российской Федерации и отдельных районов субъектов Российской Федерации (в существующих границах) относящихся к территориям с высокой плотностью населения.

Государственные топографические карты открытого пользования масштаба 1:25000 в электронном виде созданы на обжитые и экономически развитые районы Российской Федерации, что составляет 40% от всей территории Российской Федерации.

На территорию 1072 городов Российской Федерации созданы государственные топографические планы открытого пользования масштаба 1:10 000 в электронном виде, что составляет порядка 96% от общего количества городов Российской Федерации.

Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере геодезической и картографической деятельности. Основными полномочиями Росреестра в

области геодезии и картографии являются: организация геодезических и картографических работ федерального назначения, лицензирование геодезической и картографической деятельности, государственный геодезический надзор.

Концепция развития отрасли геодезии и картографии до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.12.2017 № 2378-р, предусматривает создание новой высокоэффективной системы геодезического обеспечения. Целью такого создания является повышение точности геодезических и картографических работ, эффективности геодезической и картографической деятельности.

Для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц пространственными данными, создание и обновление единой электронной картографической основы (далее ЕЭКО) обеспечивает подведомственное Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных».

3.4. Землеустройство и межевание земель

Землеустройство представляет собой систему мероприятий, направленных на организацию использования земель («устройство земли»).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»: *землеустройство* — 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, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, а также части этих территорий.

Документы, полученные в результате проведения землеустройства, называются *«землеустроительная документация»*.

К видам землеустроительной документации относятся:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;

- карты (планы) объектов землеустройства;

- проекты внутрихозяйственного землеустройства;

- проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

- материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

- тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- 1) установления или изменения границ объектов землеустройства;

- 2) выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

- 3) проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Основаниями для проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

- договоры о проведении землеустройства;

- судебные решения.

Землеустройство включает в себя:

- 1) изучение состояния земель;
- 2) геодезические и картографические работы;
- 3) почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- 4) оценку качества земель;
- 5) инвентаризацию земель.

Материалы геодезических и картографических работ являются основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки качества земель, планирования и рационального использования земель, описания местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства.

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

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

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

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Сведения об объектах землеустройства подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия, установленном статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства и контроль за проведением землеустройства осуществляет Росреестр.

Также Росреестр организует проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти, подготовку землеустроительной документации для делимитации и демаркации государственной границы Российской Федерации, а также для установления границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований и проводит государственную экспертизу землеустроительной документации.

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

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.

Исходными данными для восстановления границ земельных участков являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

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 Едином государственном реестре недвижимости.

Межевание земельных участков на сегодняшний день является одной из самых востребованных услуг. И это не удивительно, поскольку, как мы все знаем, большими темпами развивается строительство

индивидуального жилья, что непосредственно связано с образованием новых земельных участков.

Почему же так необходимо уделять внимание межеванию своего земельного участка? Для того чтобы иметь возможность полноценно распоряжаться своей землей, необходимо иметь на нее правоустанавливающий документ – свидетельство о государственной регистрации права (в настоящее время выписка из ЕГРН). Для того чтобы получить данную выписку, в регистрирующий орган необходимо предоставить соответствующий пакет документов, в число которых входит кадастровый паспорт земельного участка.

Если земельный участок на кадастровом учете не состоит и информация о нем в ЕГРН отсутствует, необходимо данный земельный участок на кадастровый учет поставить. Для этого в Кадастровую палату предоставляется соответствующий пакет документов, в число которых входит *Межевой план земельного участка*. Осуществлять работы по изготовлению межевого плана могут лишь лица, являющиеся кадастровыми инженерами.

Помимо того, что межевой план необходим для оформления прав на земельный участок, без него не обойтись и в других жизненных обстоятельствах. Например, при разделе земельного участка так же необходимо прибегать к услугам кадастровых инженеров, для того, чтобы они выехали на место и надлежащим образом зафиксировали границы образовавшихся в процессе раздела земельных участков. Обычно межевая граница фиксируется согласно сложившемуся между сособственниками порядку землепользования. Если спора по поводу межи нет, то раздел земельного участка проходит по соглашению сторон, во внесудебном порядке.

Таким образом, грамотно выполненный Межевой план, согласно действующему законодательству, является важнейшим документом и одновременно отправной точкой в процессе надлежащего оформления прав на земельный участок.

Без межевания невозможна и регистрация прав на недвижимость.

Правила и порядок межевания установлены законодательными актами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации.

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.).

3.5. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства

В системе управления недвижимостью населённых пунктов одним из основных направлений деятельности органов местного самоуправления является достоверный *технический учёт*, который основывается на систематическом обследовании объектов недвижимости и проведении *технической инвентаризации* зданий и сооружений.

Населению и органам власти необходимо знать, в каком техническом состоянии на сегодняшний день находятся объекты капитального строительства (здания и сооружения), необходим ли им капитальный ремонт либо реконструкция. А некоторые жилые и общественные здания уже находятся в предаварийном и аварийном состоянии и их нельзя эксплуатировать - возможно обрушение конструкций, что может привести к тяжким увечьям и жертвам среди населения.

Кроме того, уплачиваемый населением налог на имущество зависит от стоимости зданий и сооружений, и чем «старее» здание, чем хуже его техническое состояние, тем его стоимость ниже, следовательно - ниже сумма налога на имущество.

Как нам узнать, требуется ли капитальный ремонт систем канализации и водопровода в населённом пункте? Необходимо ли заменить крышу в детском саду? Сколько средств потребуется для проведения ремонта школы или больницы?

Ответы на поставленные вопросы даёт *техническая инвентаризация* объектов капитального строительства.

Техническая инвентаризация представляет собой систему сбора, обработки, хранения и выдачи информации об объектах капитального строительства на основе результатов периодических обследований зданий и сооружений.

Техническая инвентаризация объектов недвижимости заключается в проверке объекта на конкретную дату и определении его характеристик:

- наличия (есть объект или он уже разрушен?);
- местоположения (где находится объект?);
- назначения (для каких целей построен объект?);
- фактического использования (как объект эксплуатируется?);
- состава (из чего состоит объект?);
- состояния (изношенность конструктивных элементов объекта);
- стоимости (сколько стоит объект с учётом его текущего состояния).

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

строительства. Технической инвентаризации подлежат все капитальные строения - здания и сооружения. Передвижные, временные постройки технической инвентаризации не подлежат.

Сферы практического использования результатов технической инвентаризации, применения технических паспортов:

1) при разрешении судебных и внесудебных споров в отношении недвижимого имущества;

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

3) 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.

4) при ипотечном кредитовании основным требованием кредитных учреждений является соответствие объекта оценки данным технического паспорта и правоустанавливающим документам;

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

6) 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.

ТЕМА 4**ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ****4.1. Классификация и участники земельно-имущественных отношений**

Отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов Российской Федерации, проживающих на соответствующей территории, называются *земельными отношениями* и регулируются земельным законодательством, а также нормами природоресурсных отраслей законодательства (лесного, водного, о недрах и т.п.). К Земельному законодательству относятся Земельный Кодекс РФ и принятые в его развитие иные федеральные законы и подзаконные акты.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством - Гражданским Кодексом РФ и принятым в его развитие подзаконными нормативными актами.

Основу земельных отношений составляют количество и качество земли, ее местоположение, отраслевая и правовая принадлежность.

Основными составными частями земельных отношений являются:

- 1) юридическое обеспечение прав на землю;
- 2) управление земельными ресурсами;
- 3) экономические регуляторы.

Участниками (субъектами) земельно-имущественных отношений являются:

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- общественные организации;
- физические лица;
- юридические лица (предприятия, организации, учреждения).

В силу различий хозяйственного использования земель, возникают самые разнообразные земельные отношения, которые могут быть классифицированы на:

- 1) отношения, возникающие по поводу собственности, иных прав на землю. Это отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками гражданами и юридическими лицами;
- 2) управленческие отношения. Они возникают и реализуются в рамках управленческих действий и мероприятий, к которым относятся

государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль, кадастр, землеустройство, мониторинг земель;

3) отношения в сфере землепользования, которые определяют:

- порядок предоставления земельного участка, в зависимости от его целевого назначения;
- содержание основных прав и обязанностей субъектов земельных отношений;
- порядок внесения платы за пользование землей;
- основания возникновения и прекращения прав на землю;

4) договорные отношения, которые возникают и реализуются в процессе совершения сделок с земельными участками (купля-продажа, дарение, аренда, рента, договор пожизненного содержания и др.);

5) земельно-процессуальные отношения, возникающие при осуществлении землеустройства, кадастра и мониторинга городских земель;

6) земельно-охранительные отношения. Они возникают в процессе непосредственного использования земель и проведения мероприятий по их защите и восстановлению почвенного плодородия (рекультивация и консервация нарушенных и деградированных сельскохозяйственных угодий). Также они возникают в результате неправомерного поведения субъектов земельных отношений, нарушения правопорядка или законных прав и интересов собственников или пользователей земли, и включают в себя применение мер юридической ответственности за совершенные земельные правонарушения.

Земельные отношения могут изменяться при следующих основаниях:

- 1) изменение качества земель;
- 2) изменение категории, целевого назначения, целевого использования земельного участка;
- 3) переоформление прав на земельный участок;
- 4) установление охранных зон – они предполагают некоторые ограничения на использование земельных участков, запреты на осуществление некоторых видов хозяйственной деятельности.

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.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относится:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов;
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание правовых, экономических и организационных норм и правил для реализации прав собственности, владения и пользования землей и различных форм хозяйствования на ней.

Основными полномочиями по государственному управлению земельно-имущественными отношениями 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.

4.2. Государственное и муниципальное управление объектами недвижимости

Как известно, вся территория Российской Федерации разделена на административно-территориальные образования - субъекты РФ (республики, края, области, города федерального подчинения), полный перечень и название которых перечислены в Конституции РФ.

В свою очередь, каждый субъект РФ разделён на более мелкие административные единицы - муниципальные образования.

К муниципальным образованиям относятся: муниципальный район, городское поселение, сельское поселение, городской округ, административный район в городском округе.

Все расположенные на территориях муниципальных образований объекты недвижимости принадлежат различным лицам на праве собственности и других правах - пользования, аренды, оперативного управления и хозяйственного ведения. Однако право собственности является основополагающим.

Объекты недвижимости, которые не являются собственностью физических и юридических лиц, принадлежат на праве собственности либо муниципальному образованию, либо субъекту РФ, либо государству.

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.

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 и исполнительной власти.

Систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости образуют Российское законодательство, законодательство

субъектов РФ и федеральные государственные и муниципальные органы управления.

Инструментами государственного управления земельными ресурсами и объектами недвижимости являются законодательно установленные правила, нормы и процедуры, применение которых обязательно при формировании, использовании и гражданском обороте земельных участков и тесно связанной с ними недвижимости.

В сфере управления государственной, муниципальной и частной собственности правовую основу составляют Кодексы и Федеральные законы РФ. Так, Земельный Кодекс РФ регулирует вопросы использования земель и земельных участков, Градостроительный кодекс устанавливает правила использования земельных участков на территории населённых пунктов и создания искусственных объектов недвижимости - зданий и сооружений.

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».

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 и иных объектов недвижимости, наносящих ущерб безопасности людям и территориям, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц.

Органы местного самоуправления имеют право получать арендную плату от муниципальных земель и иных муниципальных объектов недвижимости, сдаваемых в аренду, а также земельный и имущественный налог от иных собственников земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования. Для целей налогообложения, расчёта арендной платы и выкупной цены государством устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Типовые функции государственного управления землёй и иной недвижимостью условно можно разделить на:

- 1) регулятивные, состоящие в нормативной правовой регламентации управления (принятие нормативно-правовых документов – федеральных законов и подзаконных актов);
- 2) исполнительно-распорядительные (выполнение закрепленных регулятивными функциями прав и обязанностей, издание распоряжений, приказов, инструкций и правил в закреплённых сферах деятельности);

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

Указанные функции воплощаются в полномочиях органов власти и местного самоуправления.

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

Так, например:

– вопросы землеустройства отнесены к функциям Министерства сельского хозяйства;

– вопросы государственного учёта объектов недвижимости, регистрации прав на них и контроля за их использованием отнесены к полномочиям Министерства экономического развития;

– распоряжение 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 (*Росприроднадзор*);

– вопросы территориального планирования муниципальных образований, утверждение Правил землепользования и застройки территорий населённых пунктов решаются Органами местного самоуправления.

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

Организационно-управленческая структура муниципальных органов, участвующих в формировании кадастра недвижимости различна.

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;

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, например: *Департаменты, Управления, Комитеты, Отделы, Сектора, Комиссии.*

Для решения управленческих задач крупные организационные единицы делятся на более мелкие, образующие новые уровни. В качестве примера организационных структур органов власти и местного самоуправления и их управленческих функций приведем основные полномочия муниципальных структурных подразделений администрации города Белгород, являющихся потенциальными работодателями для выпускников профиля «Городской кадастр».

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:

1) участвует в подготовке документов территориального планирования городского округа и документации по планировке территории города;

2) осуществляет мониторинг выполнения Правил землепользования и застройки в городе Белгороде;

3) участвует в подготовке предложений по выбору земельных участков для строительства объектов недвижимости;

4) осуществляет ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), осуществляемой на территории городского округа;

5) участвует в разработке прогнозов экономического и социального развития города в части подготовки градостроительных программ и планов;

6) организует конкурсы на разработку градостроительной и проектной документации, на архитектурно-художественное оформление и благоустройство территорий города;

7) осуществляет ведение банка данных градостроительной документации существующей застройки (опорного плана) и архивного фонда инженерных изысканий для строительства;

8) обеспечивает информирование населения по вопросам градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ;

9) готовит градостроительные планы на строительство объектов капитального строительства, реконструкцию по заявке заказчика (застройщика);

10) готовит выписки из ИСОГД по земельным участкам и объектам капитального строительства;

11) готовит выписки из Правил землепользования и застройки в городе Белгороде о градостроительных регламентах территориальных зон;

12) формирует и использует топографо-геодезические фонды;

13) участвует в создании информационной системы и банка данных в области архитектуры и градостроительства и организует информационное обеспечение по вопросам архитектурной и градостроительной деятельности.

Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода (далее - Комитет) является функциональным имущественным органом администрации города. Комитет осуществляет управление и распоряжение муниципальной собственностью городского округа «Город Белгород», в том числе земельными и лесными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа «Город Белгород», а также земельными и лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а также осуществляет возложенные на него функции органа местного самоуправления.

Комитет как субъект рынка недвижимости осуществляет следующие муниципальные функции:

- 1) предоставление в аренду земельных и лесных участков;
- 2) дача согласия на распоряжение муниципальным имуществом, на залог права аренды земельных и лесных участков в случаях, установленных законодательством;
- 3) приватизация муниципального имущества, в том числе земельных участков;
- 4) предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование;
- 5) закрепление муниципального имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями;
- 6) прием имущества в муниципальную собственность, признание права муниципальной собственности на бесхозяйное имущество формирование и ведение реестра муниципальной собственности;
- 7) осуществление муниципального земельного и лесного контроля;
- 8) изъятие имущества, в том числе земельных участков для муниципальных нужд.

Таким образом, востребованность специалистов городского кадастра, выпускников направления подготовки «Землеустройство и кадастры» в органах государственной власти и местного самоуправления весьма высока.

ТЕМА 5**ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАКАЛАВРОВ
ПРОФИЛЯ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»*****5.1. Область профессиональной деятельности бакалавров
профиля «Городской кадастр»***

Профессиональная деятельность бакалавра профиля «Городской кадастр» охватывает многие сферы деятельности - управленческой, производственной, юридической, научной, а также деятельность в сфере предоставления государственных и муниципальных услуг населению страны.

Свою деятельность выпускники могут осуществлять в организациях и учреждениях, работающих в следующих сферах и направлениях:

- кадастровый учет недвижимости;
- регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним;
- геодезические работы;
- техническая инвентаризация зданий и сооружений;
- землеустройство;
- межевание земель;
- ландшафтное планирование;
- территориальное планирование;
- риэлтерская деятельность;
- информационное обеспечение кадастровых, землеустроительных и иных видов работ;
- оценка недвижимого имущества;
- мониторинг земель;
- государственный земельный контроль.

Выпускники направления подготовки «Землеустройство и кадастры» успешно 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 выпускника направления подготовки «Землеустройство и кадастры» включает:

- 1. Земельно-имущественные отношения.*
- 2. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости.*
- 3. Организация территории землепользований.*

Полномочия органов местного самоуправления в сфере организации территорий землепользования включают, в числе прочего:

- утверждение правил землепользования и застройки населённого пункта;
- резервирование и изъятие земельных участков в соответствующих территориальных границах для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа;
- осуществление контроля использования земель.

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 земельно-имущественными отношениями, а также на специализированные органы, такие как Министерства и департаменты агропромышленного комплекса, Министерство природных ресурсов и т.д.

5. Правоприменительная деятельность по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Правоприменительная деятельность 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. Основные контролирующие функции использования земель и земельных участков осуществляют Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (*Росреестр*), Федеральное агентство по контролю в сфере природопользования (*Росприроднадзор*), Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (*Россельхознадзор*); надзор по использованию строительных объектов возложен на Госстрой и органы Архитектурно-строительного надзора муниципальных образований.

6. Мониторинг земель и иной недвижимости.

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 Национального 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 осуществления функций государственного земельного контроля (надзора).

7. Налогообложение объектов недвижимости.

Налогообложение объектов недвижимости производится Федеральной налоговой службой (ФНС) на основании положений Налогового кодекса РФ. Исходными данными для налогообложения являются сведения Единого государственного реестра 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 и объектов капитального строительства различного целевого назначения и видов использования, а также утверждается перечень лиц, которые полностью либо частично освобождаются от уплаты земельного налога и налога на имущество (льготные категории граждан).

8. Риэлтерская, оценочная и консалтинговая деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса.

Эта деятельность может осуществляться выпускниками направления подготовки «Землеустройство и кадастры» как в форме индивидуального предпринимательства, так и в качестве работников риэлтерских и оценочных фирм и предприятий. Следует иметь в виду, что для осуществления риэлтерской деятельности в Российской Федерации требуется получение лицензии. Для осуществления оценочной деятельности необходимо дополнительное профессиональное образование и получение квалификации «Оценщик», а также соблюдение иных условий и требований, установленных Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

9. Учет, кадастровая оценка и регистрация объектов недвижимости.

Государственный учёт и регистрация объектов недвижимого имущества производится Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (*Росреестр*) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

10. Межевание земель и формирование земельных участков и иных объектов недвижимости.

Межевание земель 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.

В основном межевание земель проводится в ходе выполнения *кадастровых работ*.

11. 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 съёмок. Эти работы выполняют специализированные организации, имеющие в штате квалифицированных специалистов. На основе этих материалов составляются тематические карты и планы различных масштабов. Составленные по материалам съёмок карты и планы в дальнейшем используются при землеустройстве и ведении различных кадастров - градостроительного, кадастра недвижимости, кадастра природных ресурсов, водного и лесного кадастров.

Для выполнения геодезических, топографических и картографических работ требуется наличие Лицензии, которую выдаёт Росреестр.

12. Кадастровые работы и кадастровая деятельность.

Виды кадастровых работ, основания для выполнения кадастровых работ и порядок их выполнения установлены федеральным законом № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О кадастровой деятельности».

Кадастровые съёмки обеспечивают позиционирование объектов недвижимости - т.е. определение местоположения и границ земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости. В результате накопления информации по позиционированию объектов недвижимости формируются кадастровые информационные системы. Кадастровые съёмки являются частью *кадастровой деятельности*, которую осуществляют *кадастровые инженеры* - физические лица, которые имеют действующий квалификационный аттестат, полученный в результате сдачи квалификационного экзамена. Выпускник направления подготовки «Землеустройство и кадастры», проработавший два года в должности помощника кадастрового инженера, может сдать квалификационный экзамен и быть принятым в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, после чего самостоятельно

осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя либо работника юридической организации.

13. Инвентаризация земель и объектов недвижимости.

Инвентаризация земель представляет собой вид земельно-кадастровых работ по установлению местоположения и принадлежности земельных участков, по определению их площадей и функционального назначения. Также при инвентаризации земель выявляется наличие на земельных участках объектов капитального строительства, правовые основания для их строительства (разрешено ли строить объект на этом земельном участке), проверяется законность использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, выпускники направления подготовки «Землеустройство и кадастры» наиболее востребованы на следующих предприятиях и в организациях:

- Территориальные органы (Управления) федеральных органов исполнительной власти по субъектам Российской Федерации (в т.ч. Управление Росреестра, Управление Росимущества, Управление Росприроднадзора и т.д.).

- Органы местного самоуправления.

- Филиалы ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по субъектам Российской Федерации.

- Проектные предприятия по землеустройству и градостроительству.

- Предприятия и организации, осуществляющие геодезическую, картографическую и кадастровую деятельность.

- Риэлтерские, оценочные и консалтинговые фирмы.

- Индивидуальное предпринимательство (кадастровые инженеры).

5.2. Объекты профессиональной деятельности

Объектами профессиональной деятельности выпускника направления подготовки «Землеустройство и кадастры» являются:

- земельные и другие виды природных ресурсов;

- категории земельного фонда;

- объекты землеустройства: Территория Российской Федерации, территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов и их частей;

- зоны землепользования и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования;

- земельные угодья;

- объекты недвижимости и кадастрового учета;

- информационные системы, информационные технологии в землеустройстве и кадастрах;
- геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра недвижимости;
- землеустроительное проектирование;
- планирование и организация рационального использования земель.

Рассмотрим подробнее эти объекты профессиональной деятельности бакалавров направления подготовки «Землеустройство и кадастры».

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 в процессе осуществления учёта и мониторинга земель создаётся государственная база данных (свод систематизированных сведений) о наличии и состоянии земельного фонда страны.

Другие виды природных ресурсов - это леса, водные объекты и недра, расположенные на территории Российской Федерации.

2. Категории земельного фонда.

Земельный фонд Российской Федерации по целевому назначению входящих в него земель подразделяется на *категории*. Категория определяет правовой статус использования земель - для каких целей они предназначены.

Земельным Кодексом РФ установлены семь категорий земель земельного фонда РФ:

1) *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 сельскохозяйственного назначения могут находиться в собственности государства, муниципальных образований, предприятий и организаций, частных лиц.

2) *Земли населённых пунктов*. Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Земли населённых пунктов по видам использования подразделяются на различные *функциональные зоны* - жилые, общественно-деловые, промышленные, рекреационные, зоны

специального назначения и т.д. Земли и земельные участки населённых пунктов могут находиться в собственности государства, муниципальных образований, предприятий и организаций, частных лиц.

3) *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения* – это земли, которые расположены за границами населённых 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. Земли этой категории могут находиться в собственности государства, муниципальных образований, предприятий и организаций, частных лиц.

4) *Земли особо охраняемых территорий и объектов* – к этой категории относятся земли особо охраняемых природных территорий, в том числе заповедников, заказников, лечебно-оздоровительных местностей и курортов; историко-культурного назначения; иные особо ценные земли. Земли этой категории являются собственностью государства (РФ или субъекта РФ).

5) *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). Все земли лесного фонда находятся в государственной собственности, поэтому носят названия *государственный лесной фонд* (ГЛФ), они эксплуатируются и управляются Лесничествами и Лесхозами. В отношении этой категории земель в России ведётся Государственный лесной реестр. Порядок использования и охраны этих земель установлен Лесным кодексом РФ.

6) *Земли водного фонда* – это земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Эти земли являются собственностью государства. В отношении этой категории земель в России ведётся Государственный водный реестр. Порядок использования и охраны этих земель установлен Водным кодексом РФ.

7) *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 только после перевода их в другую категорию.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую регулируется Статьёй 8 Земельного Кодекса РФ.

Для различных категорий земель законодательством РФ устанавливаются различные виды их использования. Запрещается использование земель не по целевому назначению.

3. Объекты землеустройства.

Объекты землеустройства - это территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, и их частей.

В состав всех этих территорий (административных образований) входят земли, земельные участки, объекты капитального строительства, природные объекты, недра, элементы инженерной инфраструктуры, малые архитектурные формы и множество иных объектов.

4. Зоны землепользования и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования.

Землепользование (гл.) — процесс использования и распоряжения земельной собственностью разными способами.

Землепользования (сущ.) – 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. Целевое назначение (категория земель) определяет *вид использования* земельных участков и устанавливается в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ.

Так, на землях населённых пунктов, которые имеют целью проживание населения, Градостроительным Кодексом РФ разрешается использовать земельные участки как для строительства жилых домов и иных объектов, обеспечивающих населению удобное и комфортное проживание (объекты торговли, образования, здравоохранения и т.п.), так и для иных целей - промышленные предприятия, дачное хозяйство, военные объекты, транспортные сети и инженерные коммуникации, кладбища и свалки.

5. Земельные угодья.

Земельные угодья - это часть поверхности земли, обладающая определенными естественно-историческими свойствами, позволяющими использовать ее для конкретных хозяйственных целей.

В отличие от категории земель, которая является понятием условным и правовым, *угодье* понятие физическое, реально существующее. Угодье

имеет определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь. Земли всех семи категорий состоят из угодий: *сельскохозяйственных* и *несельскохозяйственных*.

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают в себя пять видов:

- 1) пашню;
- 2) многолетние насаждения (сады, виноградники, ягодники);
- 3) сенокосы;
- 4) пастбища;
- 5) залежь (пашня, не используемая в течение 2-х лет).

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

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на:

- 1) земли под застройкой;
- 2) земли под дорогами;
- 3) земли под поверхностными водными объектами;
- 4) болота;
- 5) земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью;
- 6) нарушенные земли (карьеры, отвалы и т.д.);
- 7) прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

6. Информационные системы и технологии землеустройства и кадастров.

Конечным продуктом при ведении государственных кадастров являются базы и банки кадастровой информации. Данные кадастров необходимы для информационного обеспечения хозяйственной деятельности в регионах и городах, экологического мониторинга и рационального использования природных ресурсов.

Пользователи информации, хранящейся в таких банках данных - в основном органы управления территориями, администрации городов, областей, краев, республик в составе Российской Федерации и Федеральные органы управления. Также потребителями информации, хранящейся в базах и банках земельно-кадастровых данных, могут быть частные лица - оценщики, риэлторы, кадастровые инженеры.

Единая система государственных кадастров (ЕСГК) представляет собой взаимосвязанный комплекс территориально - распределенных государственных кадастров, ведущихся на единой географической информационной основе и в соответствии с определенными правовыми, технологическими и экономическими нормами.

Решение задач кадастров на современном уровне требует применения современных программных средств и новых ГИС-технологий, которые обеспечивают оперативность, полноту и достоверность информации.

7. Геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастров.

Геодезической основой землеустройства и кадастра недвижимости являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном порядке геодезические сети специального назначения (опорные межевые сети).

Картографической основой землеустройства и кадастра недвижимости являются карты и планы. 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.

ТЕМА 6**НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ*****6.1. Кодексы Российской Федерации***

Нормативно-правовую базу землеустройства и кадастров составляют Кодексы РФ, Федеральные законы и принятые в их развитие *подзаконные нормативные акты* (Постановления Правительства РФ, Указы президента РФ), а также *ведомственные нормативные акты* - распоряжения и приказы, методические указания и рекомендации, издаваемые профильными министерствами и ведомствами.

Нормативные правовые акты устанавливают правила и нормы, которые обязательны для применения всеми участниками земельно-имущественных отношений на территории Российской Федерации независимо от местоположения объектов недвижимости, видов прав на объекты недвижимости, правового статуса участника земельно-имущественных отношений, будь то органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, либо физические лица.

Конституция Российской Федерации провозглашает право собственности граждан РФ на недвижимое имущество, устанавливает состав субъектов Российской Федерации и полномочия органов государственной и судебной власти.

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует следующие вопросы:

- понятие недвижимости и виды объектов недвижимости;
- виды прав на объекты недвижимости;
- обязательность кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость;
- правовое положение участников гражданского оборота объектов недвижимости;
- основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав на объекты недвижимости;
- регулирует договорные и иные обязательства, другие имущественные и личные неимущественные отношения;
- устанавливает порядок совершения операций и сделок с недвижимостью.

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 и порядок использования земельных участков различного целевого назначения;

– 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;

– мониторинг и землеустройство;

– осуществление государственного надзора за охраной и использованием земель и другие вопросы.

Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует следующие вопросы:

– порядок осуществления территориального планирования;

– правила градостроительного зонирования и планировки территории населённых пунктов;

– виды разрешённого использования земельных участков на землях населённых пунктов;

– архитектурно-строительное проектирование зданий и сооружений;

– отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов.

Лесной и Водный кодексы Российской Федерации регулируют отношения по вопросам использования объектов, расположенных на землях государственного лесного и государственного водного фонда Российской Федерации. Кодексы устанавливают порядок управления и распоряжения лесами и водными объектами, в том числе предоставление в аренду лесных участков и заключение договоров водопользования для водных объектов. Кодексами также установлен порядок охраны лесов и водных объектов.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) регулирует вопросы налогообложения земельных участков и иных объектов недвижимости. Налоговый кодекс Российской Федерации состоит из двух частей: часть первая (общая часть) и часть вторая (специальная или особенная часть).

Часть первая НК РФ устанавливает систему налогов и сборов, а также общие принципы налогообложения и уплаты сборов в Российской Федерации.

Федерации, в том числе: виды налогов и сборов, взимаемых в Российской Федерации; основания возникновения (изменения, прекращения) и порядок исполнения обязанностей по уплате налогов и сборов.

Часть вторая НК РФ устанавливает конкретные взимаемые налоги и сборы, а так же ряд специальных налоговых режимов. В настоящее время частью второй НК Российской Федерации установлены следующие федеральные налоги и сборы: НДС, акцизы, НДФЛ, налог на прибыль, сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов, государственная пошлина при совершении сделок с объектами недвижимости.

Так же положениями кодекса установлены региональные налоги - транспортный налог, налог на игорный бизнес, налог на имущество организаций, и один местный налог - земельный налог.

Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует следующие вопросы:

- возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользование жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользование общим имуществом собственников помещений;
- отнесение помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учет жилищного фонда;
- содержание и ремонт жилых помещений;
- переустройство и перепланировка жилых помещений;
- управление многоквартирными домами;
- создание и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставление коммунальных услуг;
- внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

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.

Органами власти субъектов РФ могут быть приняты законы субъекта РФ в сфере земельно-имущественных и 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 этим необходимо руководствоваться последней действующей редакцией нормативно-правового документа, которые доступны в сети Интернет на сайтах справочно-правовых систем Консультант Плюс и ГАРАНТ.

6.2. Нормативно-правовое регулирование в сфере землеустройства

Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Правовую основу проведения Землеустройства составляют следующие нормативные правовые акты:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 №688 «Об утверждении правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 №621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 №1061 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 №214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011 №267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

6.3. Нормативно-правовое регулирование в сфере кадастра объектов недвижимости

Нормативно-правовые основания ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) составляют следующие документы:

- Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)»
- Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Приказ Минэкономразвития России от 25.03.2016г. №173 «Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов»
- Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016г. №137 «Об утверждении порядка и способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»
- Приказ Минэкономразвития России от 8.12.2015г. №920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий,

сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ»

- Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016г. №136 «Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»

- Приказ Минэкономразвития России от 15.03.2016г. №127 «Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, порядка уведомления органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости»

- Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015г. №883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости»

6.4. Нормативно-правовое регулирование кадастровой деятельности

Кадастровая деятельность на территории РФ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.06.2016 №406 «Об утверждении программы теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности»

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.06.2016 №413 «Об утверждении перечня специальностей

и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности».

Все вышеперечисленные Кодексы, Федеральные законы и подзаконные нормативные акты размещены в свободном доступе в сети «интернет» в справочных правовых системах «Консультант Плюс» и ГАРАНТ.

Кроме того, с содержанием нормативно-правовых документов также можно ознакомиться на официальных сайтах органов государственной власти, предприятий и организаций выполняющих работы в сфере землеустройства и кадастров.

Рекомендуемые интернет-сайты:

- Сервер органов государственной власти «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru>
 - Справочно-информационный портал «Государственные услуги» - <http://www.gosuslugi.ru/ru>
 - Федеральный портал управленческих кадров - <http://rezerv.gov.ru>
 - Министерство образования и науки Российской Федерации - <http://mon.gov.ru/>
 - Министерство обороны Российской Федерации - <http://mil.ru>
 - Министерство сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.mcx.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.federalospace.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>
 - Официальный сайт Некоммерческого Партнёрства «Кадастровые инженеры» - <http://www.roskadastre.ru>
 - Официальный сайт ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»: <http://www.rosinv.ru>

ТЕМА 7

МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Управление земельными ресурсами невозможно без знаний о количестве, качестве земель, её правовой принадлежности. Без информации о земельных ресурсах невозможно сформулировать стратегию их использовании, охраны, выполнять исполнительно-распорядительные действия в сфере использования земель. Следовательно, в основу процесса управления земельными ресурсами муниципального образования должны быть положены земельно-информационные системы.

Такие информационные системы создаются основными методами государственного управления земельными ресурсами, к которым относятся:

- государственный земельный кадастр и государственный кадастр объектов недвижимости,
- землеустройство,
- мониторинг земель,
- государственный контроль (надзор) за использованием и охраной земель.

Наиболее полные сведения о земельном фонде Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, земельных участках, границах определенных территорий содержатся в системах государственного кадастра объектов недвижимости (ЕГРН) и мониторинга земель. Общедоступные сведения ЕГРН в свободном доступе размещены на Публичной кадастровой карте по ссылке <https://pkk5.rosreestr.ru>. Ознакомиться с данными мониторинга можно на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) во вкладке «Деятельность - Государственное управление в сфере использования и охраны земель - Мониторинг земель - Состояние земель России» по ссылке <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/>.

Земельно-кадастровые данные предназначены для обеспечения информацией органов исполнительной власти всех уровней в целях управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений. Сведения земельно-кадастровых баз данных также 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 ЕГРН имеют юридическую силу и государственный статус, они являются на сегодня единственно достоверными для налоговых, правоохранительных, судебных и иных органов.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, машино-места, единые имущественные комплексы, предприятия как имущественные комплексы, а также в кадастр вносятся сведения о прохождении границ РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, и ряд других сведений.

Государственная регистрация прав на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования права органа власти, гражданина, юридического лица на объект недвижимости (земельный участок, здание, сооружение и иные объекты). Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Право собственности на земельные участки и иную недвижимость либо иное вещное право (право пользования, оперативного управления, хозяйственного ведения, аренды и т.д.) возникает у участника земельных отношений только с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (в раздел «Реестр прав на недвижимое имущество»).

Ведение ЕГРН, кадастровый учет и регистрация прав на недвижимость осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственное ему ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», их структурные подразделения в субъектах РФ.

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 и земельные участки.

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 РФ.

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.

Государственный земельный контроль (надзор) – это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством (статья 71 ЗК РФ). Государственный земельный надзор осуществляется в соответствии с ЗК РФ, в порядке, установленном Правительством РФ. Земельный контроль подразделяется на государственный, муниципальный, общественный и производственный.

Государственный надзор за охраной и использованием земель осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти (Росреестр, Росприроднадзор, Россельхознадзор) согласно их компетенции. Проводятся проверки и систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства при осуществлении своей деятельности органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный земельный контроль за соблюдением требований использования и охраны земель осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями) и гражданами.

Производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

ТЕМА 8**ОСНОВНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА
ПРОФИЛЯ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»****8.1. Требования к осуществлению профессиональной деятельности выпускников профиля «Городской кадастр»**

Бакалавр по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» готовится к следующим видам профессиональной деятельности:

- *научно-исследовательская* - основная;
- *проектная* – дополнительная;
- *производственно-технологическая* - дополнительная.

Бакалавр по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» должен быть подготовлен к решению следующих профессиональных задач в соответствии с профилем «Городской кадастр» и видами профессиональной деятельности:

Научно-исследовательская деятельность:

- разработка и апробация автоматизированных систем землеустроительного проектирования, обработки кадастровой и другой информации, их анализ;
- разработка новых методик проектирования, технологий выполнения работ при землеустройстве и кадастрах, ведения кадастра, оценки земель и недвижимости;
- проведение экспериментальных исследований в землеустройстве, кадастрах и их внедрение в производство;
- изучение научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости;
- защита объектов интеллектуальной собственности.

Проектная деятельность:

- разработка мероприятий по изучению состояния земель (оценке качества, инвентаризации, проведению почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, составлению тематических карт и атласов состояния земель), планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства;
- разработка проектов организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по

организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни;

– производство землеустроительных работ по установлению на местности границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ частей указанных территорий, а также координатному описанию и подготовке карт (планов) данных объектов землеустройства;

– установление границ водных объектов на территориях субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов и земельных участков; установление прибрежных полос и водоохранных зон водных объектов;

– установление границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

– разработка проектов и схем землеустройства, схем использования и охраны земель, схем территориального планирования, проектов планировки территорий, проектов межевания территорий, составление градостроительных планов и межевых планов земельных участков;

– разработка рабочих проектов в землеустройстве;

– образование специальных земельных фондов, особо охраняемых природных территорий и территорий традиционного природопользования;

– проведение технико-экономического обоснования проектов и схем землеустройства, проектов планировки территорий, схем территориального планирования; проведение мониторинга земель;

– разработка проектной и рабочей технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости, оформлению законченных проектных работ;

– контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам.

Производственно-технологическая деятельность:

– ведение государственного кадастра недвижимости;

- осуществление проектно-изыскательских и топографо-геодезических работ по землеустройству и государственному кадастру недвижимости;

- проверка технического состояния приборов и оборудования;

- правовое обеспечение деятельности в области землеустройства и кадастров;

- проведение контроля за использованием земель и иной недвижимости, охраной земель и окружающей среды в соответствии с действующим законодательством;

- составление тематических карт и атласов состояния и использования земель;

- описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства;

- использование информационных технологий, моделирования и современной техники в землеустройстве и кадастрах;

- проведение технической инвентаризации объектов недвижимости и межевания земель;

- проведение оценки земель и иных объектов недвижимости;

- работа по реализации проектов и схем землеустройства;

- осуществление мониторинга земель и недвижимости;

- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Таким образом, в результате обучения выпускник направления подготовки «Землеустройство и кадастры» должен быть готов выполнять следующие работы:

- 1) разрабатывать и реализовывать проекты и схемы землеустройства, планирования использования земель, проектов развития объектов недвижимости;

- 2) вести учет объектов недвижимости;

- 3) осуществлять регистрацию объектов в составе единого государственного реестра недвижимости;

- 4) осуществлять проектно-изыскательские и топографо-геодезические работы по землеустройству, кадастровые работы, предусмотренные законодательством;

- 5) осуществлять мониторинг земель и недвижимости;

- 6) проводить кадастровую оценку земельных участков и прочих объектов недвижимости;

- 7) осуществлять техническую инвентаризацию объектов недвижимости и межевание земель;

8) использовать информационные технологии, моделирование и современную технику при создании кадастровых карт и формировании кадастровых информационных систем;

9) использовать автоматизированные системы проектирования, обработки кадастровой и другой информации;

10) разрабатывать, проводить экспериментальные исследования и внедрять их результаты.

8.2. Компетенции бакалавра профиля подготовки «Городской кадастр»

Основной Задачей образовательной программы является подготовка высококвалифицированных специалистов, владеющих теоретическими знаниями и практическими навыками, необходимыми для подготовки, принятия и реализации эффективных решений в области землеустройства и кадастров.

В результате освоения образовательной программы бакалавриата у выпускника должны быть сформированы общекультурные, общепрофессиональные и профессиональные компетенции.

Выпускник, освоивший программу бакалавриата, должен обладать следующими общекультурными компетенциями:

– способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции (ОК-1);

– способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции (ОК-2);

– способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3);

– способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности (ОК-4);

– способностью к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия (ОК-5);

– способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия (ОК-6);

– способностью к самоорганизации и самообразованию (ОК-7);

– способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности (ОК-8);

– способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций (ОК-9).

Выпускник, освоивший программу бакалавриата, должен обладать следующими общепрофессиональными компетенциями:

- способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий (ОПК-1);

- способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию (ОПК-2);

- способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами (ОПК-3).

Выпускник, освоивший программу бакалавриата, должен обладать профессиональными компетенциями, на которые ориентирована программа «Кадастр объектов недвижимости»:

- способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости (ПК-1);

- способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ (ПК-2);

- способностью использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах (ПК-3);

- способностью осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам (ПК-4);

- способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах (ПК-5);

- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок (ПК-6);

- способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-7);

- способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС) (ПК-8);

- способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9);

- способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ (ПК-10);
- способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости (ПК-11);
- способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов кап строительства (ПК-12).

8.3. Общие сведения об основной профессиональной образовательной программе 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 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриата) и 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень магистратуры) в соответствии с требованиями федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования по данному направлению подготовки.

По направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриата) ведётся подготовка бакалавров профиля «Городской кадастр» очно (4 года) и заочно (5 лет).

По направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень магистратуры) ведётся подготовка магистров профиля «Кадастр и мониторинг земель» очно (2 года) и заочно (2,5 года).

При реализации образовательной программы бакалавриата применяются и дистанционные образовательные технологии.

Основная цель образовательной программы заключается в подготовке специалистов нового поколения, способных к коллективной работе в рамках инновационной деятельности:

- в сфере земельно-имущественных отношений;
- системе управления земельными ресурсами и объектами недвижимости;
- организации территории землепользования;
- прогнозировании, планировании и проектировании землепользования,
- правоприменительной деятельности по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости,
- мониторинга земель и иной недвижимости;

- налогообложения объектов недвижимости;
- риэлтерской, оценочной и консалтинговой деятельности в сфере земельно-имущественного комплекса,
- учёте, кадастровой оценке и регистрации объектов недвижимости,
- проведения землеустройства,
- топографо-геодезическом и картографическом обеспечении землеустройства и кадастров;
- позиционировании объектов недвижимости, формировании кадастровых информационных систем;
- межевании земель и формировании иных объектов недвижимости.

Основная цель образовательной программы может быть сформулирована как подготовка высококвалифицированного специалиста в области землеустройства и реестров, умеющего решать профессиональные задачи в проектной, научно-исследовательской, производственно-технологической деятельности, обеспечивающего профессиональное решение вопросов земельно-имущественного комплекса, востребованного рынком труда.

При реализации Образовательной программы направления подготовки «Землеустройство и кадастры» применяются следующие регламентирующие документы: Учебный план; Рабочие программы учебных курсов, предметов, дисциплин (модулей); программы учебных и производственных практик; годовой календарный учебный график, а также методические материалы, обеспечивающие реализацию соответствующих образовательных технологий.

Со всеми вышеперечисленными документами обучающиеся могут ознакомиться на официальном сайте БГТУ им. В.Г. Шухова по ссылке <http://www.bstu.ru/sveden/education>.

8.4. Комплекс учебных дисциплин профиля «Городской кадастр»

Структура Образовательной программы бакалавриата направления подготовки «Землеустройство и кадастры» профиля «Городской кадастр» включает обязательную часть (базовую) и часть, формируемую участниками образовательных отношений (вариативную).

Образовательная программа бакалавриата состоит из трёх блоков:

1. Блок 1 «Дисциплины (модули)», который включает:

- дисциплины (модули), относящиеся к базовой части программы,
- дисциплины (модули), относящиеся к вариативной части программы.

2. Блок 2 «Практики».
3. Блок 3 «Государственная итоговая аттестация», который завершается присвоением квалификации.

Блок 1. Дисциплины.

Общекультурные дисциплины:

1. Философия
2. История
3. Иностранный язык
4. Экономика
5. Правоведение
6. Введение в профессию
7. Теория управления
8. Социология и психология
9. Физическая культура и спорт
10. Физическое воспитание
11. Физическая культура
12. Безопасность жизнедеятельности

Общепрофессиональные дисциплины:

1. Математика
2. Информатика
3. Физика
4. Экология
5. Материаловедение
6. Почвоведение и инженерная геология
7. Компьютерная графика
8. Географические информационные технологии
9. Прикладная математика
10. Основы геологии и гидрологии
11. Топографическое черчение
12. Ландшафт городской среды
13. Автоматизация геодезических работ
14. Экология землепользования
15. Основы научных исследований
16. Типология объектов недвижимости
17. Экономико-математические методы и моделирование

Профессиональные дисциплины:

1. Геодезия
2. Картография
3. Фотограмметрия и дистанционное зондирование
4. Инженерное обустройство территории

5. Основы градостроительства и планировка населенных мест
6. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров
7. Научные основы кадастра, мониторинга и кадастровой оценки объектов недвижимости
8. Управление городскими территориями
9. Территориальное планирование
10. Основы кадастра городских земель (застроенных территорий)
11. Геодезические работы при ведении кадастра
12. Землеустройство
13. Инженерные изыскания при ведении кадастра

Дисциплины по выбору:

1. Основы организации кадастровой деятельности
2. Проектно-сметное дело
3. Основы архитектуры
4. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности
5. Геоинформационные системы при ведении кадастровых работ
6. Геоинформационные системы и технологии при благоустройстве городских территорий
7. Оценка недвижимости
8. Управление имущественными комплексами
9. Метрология, стандартизация и сертификация
10. Измерения и качество
11. Основы кадастра недвижимости
12. Кадастры и реестры в Российской Федерации
13. Инженерное обустройство территорий населенных пунктов
14. Основы градостроительства и планировка населенных мест
15. Техническая инвентаризация объектов недвижимости
16. Инвентаризация земель
17. Экономика недвижимости
18. Стратегическое планирование

Блок 2. Практики.

Учебные практики проводятся на 1-м и 2-м курсах по дисциплинам:

1. Почвоведение;
2. Геодезия

Производственные практики проводятся по окончании 3-го курса:

1. Технологическая практика
2. Научно-исследовательская практика

Преддипломная практика проводится на 4-м курсе перед написанием выпускной квалификационной работы.

Типы учебной практики:

– практика по получению первичных профессиональных умений и навыков, в том числе первичных умений и навыков научно-исследовательской деятельности;

– исполнительская.

Учебные практики: стационарная; выездная.

Учебная практика включает в себя несколько этапов: практика по получению первичных профессиональных умений и навыков, в том числе первичных умений и навыков научно-исследовательской деятельности; исполнительская.

Учебные практики проводятся в структурных подразделениях БГТУ им. В.Г. Шухова или на предприятиях, в учреждениях и организациях в отрасли землеустройства, геодезии, кадастра и др.

Задачами практики являются:

- приобретение студентами навыков самостоятельной работы с геодезическими приборами и методами топографо-геодезических работ в полевых условиях;

- освоение приемов и методов решения отдельных задач геодезического профиля, возникающих в процессе выноса проекта в натуру.

Типы производственной практики:

– практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности;

– технологическая практика;

– научно-исследовательская практика.

Производственная практика – специальная форма организации учебного процесса, которая обеспечивает студентам возможность формирования, закрепления, развития практических навыков и компетенций непосредственно на производстве.

Способы проведения производственной практики: стационарная, выездная. Целью производственной практики является получение практических умений и навыков на предприятиях, в организациях, лабораториях, центрах по профилю. В процессе прохождения практики предусматривается решение следующих задач:

- организация и планирование землеустроительных и кадастровых работ;

- нормирование, организация и оплата труда;

- содержание и особенности составления схем и проектов землеустройства;

- методические подходы обоснования проектных предложений по землеустройству и охране земель;

- содержание и методика составления земельного баланса территории;
- ведение единого государственного реестра недвижимости и проведение государственного кадастрового учёта земельных участков и иных объектов недвижимости;
- текстовые и графические документы по регистрации и учету объектов недвижимости и, в том числе, земельных участков;
- методы оценки земель населенных пунктов;
- методика оформления юридической и технической документации по предоставлению земель во владение и пользование гражданам и организациям;
- методика установления (и восстановления) границ землевладений и землепользований в натуре;
- методика инвентаризации земель;
- методика получения, обработки, хранения кадастровой информации;
- полевое землеустроительное обследование территории объекта проектирования;
- дистанционное зондирование земель.

Производственная практика проводится на предприятиях и в учреждениях, где проводятся работы по профилю землеустройства и кадастров. Соответственно, базами практики являются: Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Белгородской области, ООО «Пульсар», ООО «Азимут», ООО «Белгородземпроект», ГУП «Белоблтехинвентаризация», ООО «Белгородстройизыскания», ОГУ «Служба градостроительного кадастра Белгородской области».

Преддипломная практика проводится для выполнения выпускной квалификационной работы и является обязательной. Содержание преддипломной практики направлено на развитие практических навыков написания научно-исследовательской работы в сфере городского кадастра и земельно-имущественных отношений. Компетенции, приобретенные в результате прохождения преддипломной практики, необходимы будущему бакалавру для квалифицированной работы в учреждениях, предприятиях и организациях, занимающихся землеустройством, управлением земельными ресурсами, оценкой недвижимости, мониторингом земель и пр.

В процессе прохождения преддипломной практики предусматривается решение следующих задач:

- проведение научных исследований в области кадастров, землеустройства, реестров, геодезии, мониторинга земель, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости и пр.;
- написание текста выпускной квалификационной работы;
- подготовка доклада по теме исследования.

Блок 3. Итоговая государственная аттестация

Итоговая государственная аттестация включает в себя сдачу государственного экзамена и подготовку и защиту выпускной квалификационной работы.

Выпускная квалификационная работа представляет собой самостоятельную и логически завершённую работу, связанную с решением задач того вида или видов деятельности, к которым готовится бакалавр. При выполнении выпускной квалификационной работы обучающиеся должны показать свою способность и умение, опираясь на полученные углубленные знания, умения и сформированные общекультурные, общепрофессиональные и профессиональные компетенции, самостоятельно решать на современном уровне задачи своей профессиональной деятельности, профессионально излагать специальную информацию, научно аргументировать и защищать свою точку зрения.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к одной или нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде.

Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), как на территории Университета, так и вне её.

Электронная информационно-образовательная среда Университета обеспечивает:

- доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем и электронным образовательным ресурсам, указанным в рабочих программах;
- фиксацию хода образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации и результатов освоения программы бакалавриата;
- взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством сети "Интернет".

СЛОВАРЬ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

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.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Арендная плата – плата, выплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости.

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 территории – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

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 строения и сооружения – объекты, конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.).

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 ЕГРН – документ, выдаваемый органом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является основным подтверждением наличия либо отсутствия права, ограничения или обременения на недвижимое имущество.

Геодезическая основа Единого государственного реестра недвижимости – государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее – опорные межевые сети)

Геодезическая сеть сгущения – геодезическая сеть, создаваемая для развития геодезической сети более высокого порядка, предназначенная для координатного обеспечения государственного реестра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства.

Государственная регистрация недвижимости – право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учёт (ГКУ) – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино–местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально–определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно–строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и

расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Дистанционное зондирование – съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных сведений.

Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Жилой дом – индивидуально–определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи

Здание – наземные архитектурно–строительные объекты, имеющие внутреннее пространство, назначением которых является создание условий для труда, проживания, социально–культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей, содержания животных. Различают жилые и нежилые здания.

Зеленые насаждения – совокупность лесной, древесно – кустарниковой и травянистой растительности на территории населенного пункта.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

Землеустройство – 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, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни.

Зонирование территорий – деление поселенческой территории на зоны с определённым видом их градостроительного использования или ограничений такого использования.

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) – охранные, санитарно–защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно–бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или объектов капитального строительства на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции или сноса существующих объектов капитального строительства.

Имущественное право – вещное право, право использования какого–либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно–строительного проектирования.

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 сведениях, 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.

Кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости) – составная часть единого государственного реестра недвижимости. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально–определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино–мест, перепланировки помещений. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

Кадастровая выписка – выписка из кадастра недвижимости (реестра объектов недвижимости), содержащая запрашиваемые сведения об объекте недвижимости.

Кадастровое деление – специальное «техническое» деление территории РФ с целью присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости при проведении государственного кадастрового учёта и локализации объектов недвижимости с точностью до кадастрового квартала.

Кадастровая деятельность – выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы). Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Кадастровая оценка объекта недвижимости – деятельность по определению кадастровой стоимости объекта недвижимости. Правом на

проведение кадастровой оценки обладают специально уполномоченные бюджетные учреждения.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости. Применяется для целей налогообложения как налоговая база.

Кадастровые карты – составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости: 1) публичные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц; 2) дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

Кадастровый инженер – физическое лицо, соответствующее требованиям федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» 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 план территории (КПТ) – выписка из реестра объектов недвижимости, содержащая сведения о нескольких объектах недвижимости на территории одного кадастрового квартала, оформленная в установленном законодательством порядке.

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.

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.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Красные линии застройки – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно–кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Машинно-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально–определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Межевой план – документ, в котором воспроизведены определённые сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые

необходимые для внесения в государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевание – установление границ земельных участков или массивов земель.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

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 и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Незастроенный участок земли (свободный участок) – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

Нежилое здание – здание, используемое для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. целей (кроме постоянного проживания).

Нормативная документация (нормативный документ) – термин «нормативный документ» в строительстве охватывает такие понятия как стандарты, строительные нормы и правила, технические условия и т.п. В общем смысле: 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.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Обособленные водные объекты (замкнутый водоем) – это небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.

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 капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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».

Отвод земель – предоставление земель (земельных участков) в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами.

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 многокомнатных 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.

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 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.

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

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.

Предприятие как объект прав – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли–продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое

обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешённое использование – целевое назначение земельного участка, установленное в соответствии с нормативным документом о территориальном зонировании.

Ранее учтённый земельный участок (РУЗУ) – земельный участок, сформированный и учтённый в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур учёта и регистрации права собственности на объект недвижимости, включая процедуру кадастровой съёмки с оформлением соответствующих документов.

Реестр границ – составная часть Единого государственного реестра недвижимости. Состоит из сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях.

Реестр прав на недвижимость – составная часть Единого государственного реестра недвижимости. Включает в себя сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на

недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в т.ч. надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Риэлтор – предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

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.

Строение – отдельно построенное здание, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения.

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Субъекты отношений в сфере недвижимости – собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные

органы представительной и исполнительной государственной власти РФ, субъектов РФ, органы местного самоуправления.

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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 в сфере недвижимости.

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Физический износ здания – ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством проведения кадастровых работ и 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. Формирование земельного участка завершается подготовкой кадастровым инженером Межевого плана.

Формирование объекта кадастрового учета – комплекс кадастровых работ, обеспечивающих индивидуализацию объекта недвижимости, определения его местоположения и необходимых характеристик, а также подготовку документов (Межевой План,

Технический план), необходимых для проведения государственного кадастрового учета.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Элементы благоустройства – декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа.

Учебное издание

Даниленко Елена Петровна

**ВВЕДЕНИЕ В ПРОФЕССИЮ
«ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»**

Учебное пособие

Подписано в печать 23.09.19. Формат 60×84/16. Уч.–изд. л. 6,9. Усл. печ. л. 7,4.

Тираж 20 экз. Заказ _____ .Цена _____.

Отпечатано в Белгородском государственном технологическом университете
им. В. Г. Шухова

308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46