

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ  
И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Учебное пособие

Краснодар  
КубГАУ  
2020

**УДК 323.3 (075.8)**  
**ББК 65.28**  
**К13**

**Р е ц е н з е н т ы :**

**Е. В. Захаров** – генеральный директор ООО «Юг ГЕО Альянс»,  
кадастровый инженер;

**А. А. Осин** – начальник отдела обеспечения ведения  
Единого государственного реестра недвижимости филиала  
Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Краснодарскому краю

**К13      Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учеб. пособие**  
/ Э. Н. Цораева, К. А. Юрченко, З. Р. Шеуджен, М. В. Сидоренко. –  
Краснодар: КубГАУ, 2020. – 172 с.

**ISBN 978-5907373-92-1**

В учебном пособии систематизированы основные темы дисциплины, приведены теоретические, методические и практические вопросы кадастра недвижимости и мониторинга земель. Рассмотрена деятельность по формированию объектов кадастрового учета. Изложены основы государственного кадастрового учета и мониторинга земель. Приведены контрольные вопросы к каждому разделу, тестовые задания.

Издание предназначено для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

**УДК 323.3 (075.8)**  
**ББК 65.28**

**ISBN 978-5907373-92-1**

© Цораева Э. Н., Юрченко К. А.,  
Шеуджен З. Р., Сидоренко М. В., 2020  
© ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный аграрный  
университет имени  
И. Т. Трубилина», 2020

## ВВЕДЕНИЕ

По структуре и содержанию учебное пособие отражает концептуальные положения дисциплины «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», что позволит сформировать у студентов теоретические знания и практические навыки проведения кадастрового учета земель на предприятии; освоить методику подготовки документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и уметь применять на практике данные ЕГРН в различных сферах жизни людей.

Материалы учебного пособия позволят:

– приобрести систематические знания по формированию сведений федерального государственного статистического наблюдения за распределением земель по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям, ведения кадастрового учета земель в системе ведения государственного кадастра недвижимости;

– освоить организацию информационной системы государственного кадастра недвижимости в части формирования сведений о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям для органов государственной и муниципальной власти, налоговых органов и иного широкого круга пользователей;

– полученные кадастровые данные должны быть сформированы и предоставлены в виде земельно-кадастровой информации, удовлетворяющей требованиям органов власти, юридических лиц и граждан.

Земля, как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах, обладает стоимостью. Ее качественная оценка представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Необходимость получения достоверной информации о количестве, качестве, юридическом статусе, стоимости земельных участков обусловлена запросами государственных и муниципальных органов исполнительной власти, а также рядовых граждан РФ.

# 1 ВВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНУ. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

## 1.1 Государственный учет земель

**Учет земель** представляет собой государственное мероприятие по накоплению, систематизации и анализу разнообразных сведений о количестве, размещении, природном состоянии, хозяйственном использовании, состоянии и качестве земельных ресурсов, необходимых для решения управленческих задач.

Учету подлежат все категории земельного фонда РФ в целом и отдельно каждая категория земель. В таблице 1 представлено наименование каждой категории земель и ее целевое назначение, согласно статье 7 Земельного кодекса РФ [4].

Таблица 1 – Категории земель земельного фонда РФ

Категория земель	Особенности использования земель с их целевым назначением
1. Земли сельскохозяйственного назначения	Расположены за пределами населенных пунктов, пригодны для сельскохозяйственных целей
2. Земли населенных пунктов	Расположены в городской черте населенного пункта, предназначены для проживания людей
3. Земли промышленности и иного специального назначения	Расположены за пределами населенных пунктов, предназначены для ведения производственной деятельности и эксплуатации объектов промышленности
4. Земли особо охраняемых территорий	Особый режим использования, имеют природоохранное назначение
5. Земли лесного фонда	Покрытые и непокрытые лесной растительностью, предназначены для ведения лесного хозяйства
6. Земли водного фонда	Заняты водными ресурсами и гидрологическими объектами
7. Земли запаса	Находятся в собственности государства и никому иному не предоставлены

Учетом охватываются земли, предоставленные в пользование, владение, собственность, а также земли запаса в каждой административно-территориальной единице и стране в целом. Основными

учетными единицами являются земельные участки, предоставленные во владение, собственность, пользование или аренду.

Часть земной поверхности, границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке, называют **земельным участком**. Целевое назначение, принадлежность к определенной категории земель, а также разрешенное использование и виды деятельности, осуществляемой на нем, характеризуют земельный участок.

Учет земель ведется по угодьям. Каждое из них состоит из отдельных контуров. Контур – территория, состоящая из однородного угодья и имеющая замкнутую границу. Это первичный учетный элемент. Учету подлежат только те изменения, которые произошли на законном основании и зафиксированы в натуре.

В зависимости от задач, содержания, специфики работ, требований и принципов, **учет земель подразделяется** на первичный (основной) и текущий (оперативный), которые тесно взаимосвязаны и представляют определенную систему единого процесса земельного учета.

В ходе проведения первичного учета земель выявляются сведения о размерах, местоположении, качественном состоянии, распределении и использовании земель и внесение этих данных в земельно-кадастровые документы.

**Основной учет земель** проводится периодически в случае:

- организации (реорганизации) землевладений и землепользований;
- очередного заполнения вновь утвержденных земельно-кадастровых документов;
- повторных съемок, обследований земель, после выполнения земельно-оценочных работ;
- организации новых и реорганизации существующих землевладений и землепользований.

**Текущий учет земель** заключается в выявлении и внесении в земельно-кадастровые документы изменений, происшедших в использовании земель после проведения основного земельного учета. В задачи текущего учета входят устранение ошибок в первоначальных записях и внесение дополнительных сведений в соответствии с новыми требованиями.

В текущем учете земель отражаются только законные изменения: самовольный захват земель, передача земель одного земле-

пользователя другому, сокращение площадей основных сельхозугодий и другие изменения, выявленные при текущем земельном учете, но не оформленные в установленном порядке, в земельно-кадастровые документы не вносятся.

Текущий учет земель проводится в течение всего календарного года, а произошедшие изменения фиксируются ежегодно по состоянию на 1 января.

Изменения бывают трех видов и касаются:

- границ землевладения (землепользования) или административного образования (происходящего на основании решений соотв. государственных органов);
- границ отдельных угодий (произошедшие в результате их хозяйственного использования, перевод одних угодий в другие);
- качественного состояния земельных угодий, произошедших в результате человеческой деятельности или влияния природных факторов.

При учете земель применяются два способа отражения земельно-учетных сведений:

**Текстовый** – полученные данные выражают числовыми показателями и заносят в специальные документы (книги, ведомости, таблицы и т.п.).

**Графический** – наглядное представление о пространственном положении учитываемых земель и происходящих в их составе и использовании изменений.

## 1.2 Мониторинг земель

**Мониторинг** (от английского to monitor – контролировать, следить, наблюдать) – система постоянных наблюдений, оценки и прогноза изменений состояния какого-либо природного, социального и иного объекта.

В современном понимании **мониторинг земель** представляет собой систему долгосрочных наблюдений за состоянием земельного фонда РФ и является составной частью мониторинга за состоянием окружающей среды в целом [7, 10].

Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием и использованием земель.

**Цель мониторинга земель** – сбор данных, которые обеспечили контроль за их сохранением.

**Объектами** государственного мониторинга земель являются все земли РФ независимо от форм собственности, целевого назначения и вида использования.

Структурные компоненты системы государственного мониторинга земель соответствуют категориям земельного фонда по целевому значению.

Задачи государственного мониторинга земель представлены на рисунке 1.

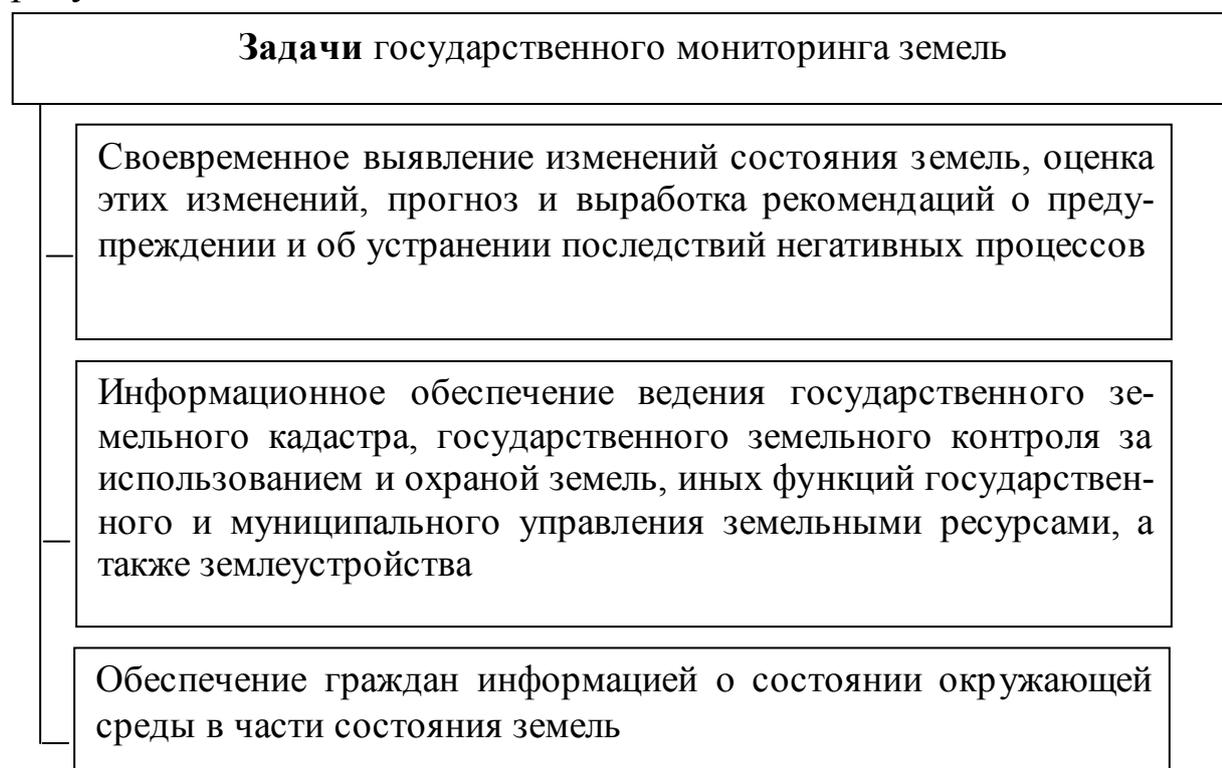


Рисунок 1 – Задачи государственного мониторинга земель

### **Принципы ведения мониторинга земель:**

- достоверность и точность данных, соответствие их фактическому состоянию и использованию земельных ресурсов;
- единство методов и технологий, согласованность ведения мониторинга земель; экономичность и эффективность;
- взаимная совместимость и сопоставимость разнородных данных;
- централизованное руководство по единой методике в масштабе РФ.

В зависимости от целей наблюдения и изучаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным.

**Федеральный** – охватывает всю территорию РФ.

**Региональный** – территории, ограниченные физико-географическими, экономическими, административными и иными границами.

**Локальный** – ведется на объектах ниже регионального уровня, вплоть до территорий отдельных землепользователей.

Порядок ведения мониторинга земель Российской Федерации определяется Правительством РФ. Главная роль при ведении мониторинга земель возлагается на **Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости** с участием:

1) **Федеральной службы по технологическому и экологическому надзору**, которая разрабатывает и проводит единую научно-техническую политику в области экологии и природопользования;

2) **Федеральной службы геодезии и картографии**, которая создает и обновляет кадастровые топографические карты и планы;

3) **Федеральной службы России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды**, которая организует наблюдения состояния атмосферы, поверхностных вод суши, почв, комплексный мониторинг состояния окружающей природной среды;

4) **Федеральной службы лесного хозяйства России**, проводящей мониторинг земель лесного фонда;

5) **Министерства сельского хозяйства и продовольствия РФ**, организующего и выполняющего агрохимические наблюдения и мониторинг загрязнения сельскохозяйственных угодий;

6) **Министерства природных ресурсов РФ**, выполняющего мониторинг геологической среды, поверхностных и подземных вод и их загрязнения; экзогенных и эндогенных процессов;

7) **Министерства здравоохранения России**, контролирующего воздействие факторов среды обитания на состояние здоровья, а также с участием других министерств и ведомств.

**Методы ведения мониторинга земель:**

1) натуральные наблюдения (экспедиционные, стационарные, комплексные, фоновые, дистанционные);

2) автоматизированная информационная система мониторинга земель (информационно-поисковая, обработки данных, комплекс-

ной интерпретации данных, прогнозно-диагностическая система и система управления);

3) договорные формы на выполнение проектных и изыскательских работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу земель.

В автоматизированную информационную систему входят:

- информационно-поисковая система
- система обработки данных;
- система комплексной интерпретации данных;
- прогнозно-диагностическая система;
- система управления.

**Получение информации при осуществлении мониторинга может производиться с использованием:**

а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);

б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков;

в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);

г) соответствующих фондов данных.

**Съемки, наблюдения и обследования**, осуществляемые в ходе проведения мониторинга, в зависимости от срока и периодичности проведения **делятся на:**

а) базовые (проводятся для получения данных о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);

б) периодические (проводятся для получения данных о состоянии земель за определенный период – раз в три года и более);

в) оперативные (проводятся для получения данных о состоянии земель на текущий момент).

### **1.3 Кадастр недвижимости**

В современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов особое место занимает **кадастр недвижимости** – систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также о прохождении государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муници-

пальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Кадастр недвижимости создается и ведется **в целях:**

- 1) обеспечения признания государством факта существования или прекращения существования объекта учета;
- 2) государственного учета, контроля за их использованием и охраной земель и других объектов недвижимости;
- 3) планирования и регулирования использования земель и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости;
- 4) оценки недвижимого имущества и установления обоснованной платы за его использование;
- 5) обеспечения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 6) защиты прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости;
- 7) информационного обеспечения гражданского оборота земли и других объектов недвижимости.

**Задача кадастра недвижимости** – сбор сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель РФ, место положения и размерах земельных участков, об их качественной характеристике, о владельцах земельных участков правовом режиме землепользования, об оценке земельных участков, иных необходимых и достоверных сведениях о земле. Предусматривается, что сведения кадастра недвижимости обязательно применяют при планировании использования и охраны земель, при подборе оптимальных вариантов участка для их предоставления и изъятия, при совершении сделок с землей, определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе **принципов:**

1. Единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации. Подразумевает согласованность и единство методов и технологий ведения кадастра, формирования системы кадастровой информации и документации как с точки зрения охвата всех объектов недвижимости, так и охвата всей территории.
2. Обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее – кадастровые сведения).

Они должны быть максимально доступны для всех заинтересованных юридических и физических лиц (за исключением сведений, составляющих государственную тайну). Для обеспечения непрерывности ведения кадастра необходимо систематическое или периодическое, сплошное или выборочное обновление информации.

3. Сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах. Выполнение этого принципа обеспечивается сбором информации по единой методике, единой степени полноты и детализации.

Соблюдение вышеперечисленных принципов позволяет обеспечить правильное ведение кадастра недвижимости, который включает 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 данные, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах [6].

Такие сведения необходимы для местных органов власти, других государственных органов, предприятий, учреждений, а также для граждан, чтобы иметь полную информацию о конкретных земельных участках. На его основе планируют: рациональное использование и охрану, обосновывают платежи на землю, оценивают хозяйственную деятельность.

Оборот земельных участков и сделки с ними (купля, продажа, аренда, залог, наследование, дарение) становятся важным базовым элементом функционирования экономики государства в целом. В условиях рыночной экономики каждый земельный участок должен получить свою юридическую значимость как объект государственного кадастрового учета и государственной регистрации. Этот

процесс состоит из определенных действий, которые в своей совокупности объединены понятием «кадастр недвижимости».

Кадастр недвижимости – это инструмент государства по учету земли как национального богатства, обеспечению гарантий прав на земельные участки, развитию цивилизованного рынка земельных участков, справедливому сбору налогов и последующему поступлению доходов в казну от использования земли, рациональному использованию и охране земельных ресурсов и иного недвижимого имущества, прочно связанного с ними.

### **Контрольные вопросы**

1. Дайте определение понятия «земельный участок».
2. Что представляет собой учет земель?
3. Способы проведения учета земель.
4. Виды учета земель.
5. Перечислите задачи государственного мониторинга земель.
6. Два способа отражения земельно-учетных сведений.
7. Методы проведения мониторинга земель.
8. В каких случаях проводят основной учет земель?
9. Принципы ведения мониторинга земель.
10. Назовите уровни ведения кадастра недвижимости.
11. Приведите основные задачи мониторинга земель в соответствии с Земельным кодексом РФ.
12. Дайте определение понятия «кадастр недвижимости».
13. Какие органы власти проводят мониторинг земель лесного фонда?
14. Какая федеральная служба России организует наблюдения по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды?

## 2 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ

### 2.1 Виды и направления государственного учета земель

Выделяют две государственные информационные системы учета земель, которые приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Государственные информационные системы учета земель

Показатель	Государственный учет земель	Государственный кадастровый учет
Правовое регулирование	Приказ Росстата от 07.12.2018 № 726 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами»	Федеральный закон N 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»
Субъект учета	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы в субъектах РФ	
Объект учета	<ul style="list-style-type: none"> <li>• категория земельного фонда</li> <li>• угодье</li> <li>• землевладение, землепользование</li> <li>• форма собственности</li> <li>• показатели качества земель</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земельные участки</li> <li>• здания, сооружения, помещения</li> <li>• машино-места</li> <li>• объекты незавершенного строительства</li> <li>• единые недвижимые комплексы</li> </ul>
Особенности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• обязательность учета не зависимо от форм собственности и желания землепользователей на всей территории МО, субъекта РФ и в целом по России</li> <li>• наличие информации обо всех землях земельного фонда страны</li> <li>• наличие информации по видам угодий</li> <li>• ежегодное составление отчета о наличии земель и распределении по категориям, угодьям, формам собственности, пользователям</li> <li>• составление отчета о качестве земель один раз в пять лет</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• заявительная форма учета</li> <li>• отсутствие информации о видах угодий</li> <li>• отсутствие учета качества земель</li> <li>• отсутствие полной информации о всем земельном фонде МО, субъекте РФ и в целом по России</li> </ul>
Результат	Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель субъекта РФ и в целом по России	Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Обе системы взаимосвязаны и дополняют друг друга. Вместе с тем они различны, так как перед ними ставятся различные задачи.

В этом разделе рассмотрен государственный учет земель.

**Государственный учет земель** – это система мероприятий по всестороннему изучению природного, хозяйственного и правового положения земель путем проведения регистрации объектов и субъектов прав на земельные участки, достоверному учету количества и качества земель, кадастровой оценке земель для организации рационального их использования и установлению платности землепользования.

Цели государственного учета земель приведены на рисунке 2.

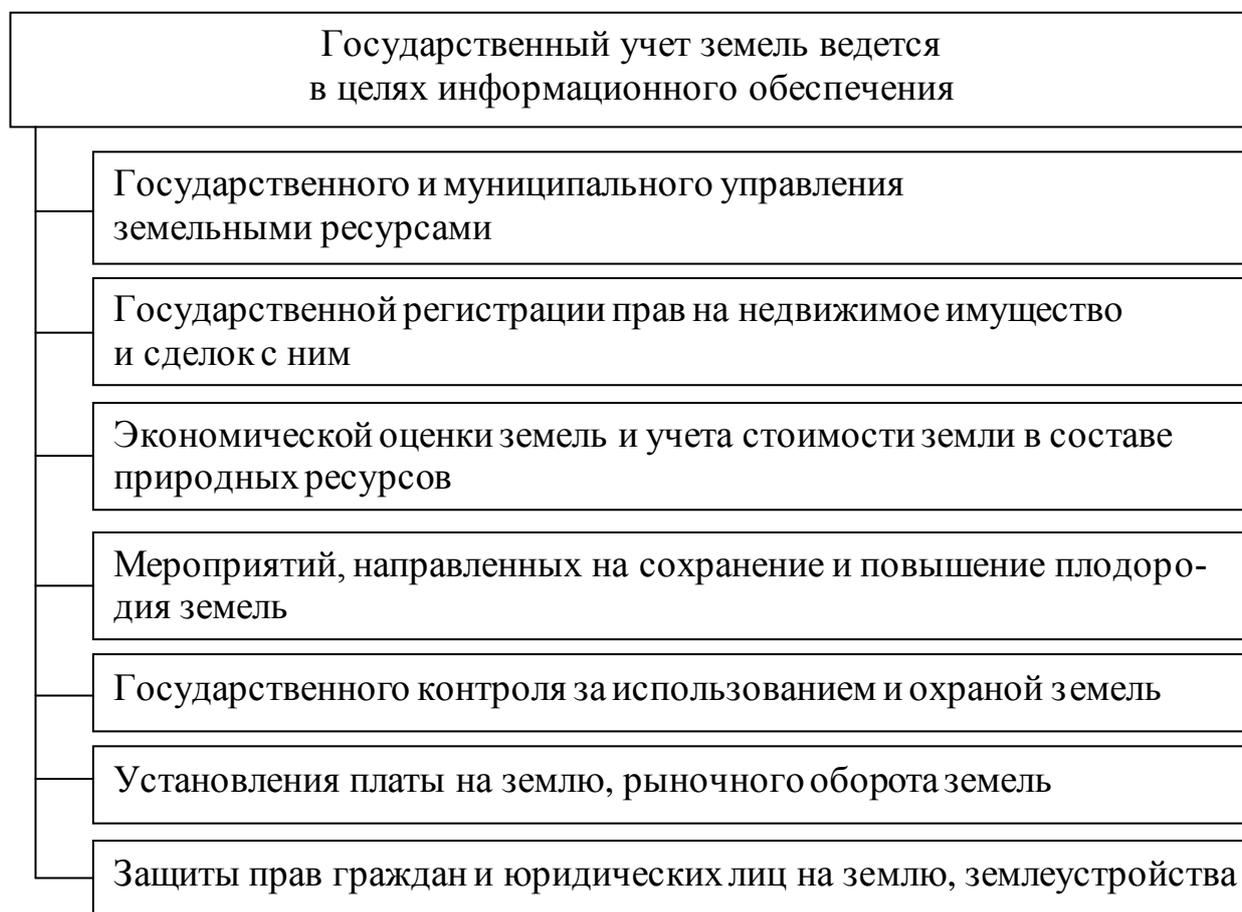


Рисунок 2 – Цели государственного учета земель

Сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических характеристиках вносят в документы Единого государственного реестра недвижимости на основании данных о межевании земельных участков, све-

дений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геоботанических, иных обследований и изысканий [22].

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии **субъектом официального статистического учета** и осуществления формирования официальной статистической информации о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы в субъектах РФ.

**Отчетной документацией** государственного учета земель являются формы федерального государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами.

Официальный статистический учет и формирование официальной статистической информации о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям осуществляются с целью получения информационной базы для подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в РФ, ежегодно представляемого в Правительство РФ.

Государственный учет земель ведется по нескольким направлениям, приведенным на рисунке 3.

**При учете природного положения земель** каждое земельное угодье, земельный участок, массив, территория, землевладение, землепользование характеризуются климатическими условиями, почвами, рельефом, растительным покровом, биоклиматическим потенциалом местности. Каждый из этих факторов в отдельности и комплексно оказывает существенное влияние на состояние окружающей среды, рост и развитие растений, на величину и качество сельскохозяйственной продукции, на размещение объектов строительства, на режим использования и охраны земель и так далее. Для этого производят сбор, анализ, систематизацию и обработку сведений о природном состоянии земель. От того, насколько полно, правильно и обоснованно произведен сбор сведений о природном положении земель, зависит, достоверность и объективность данных, пригодность их для оценки сельскохозяйственных земель,

градостроительной ценности городских территорий. Сведения о природном положении земель достаточно широко применяются при оценке сельскохозяйственных угодий.

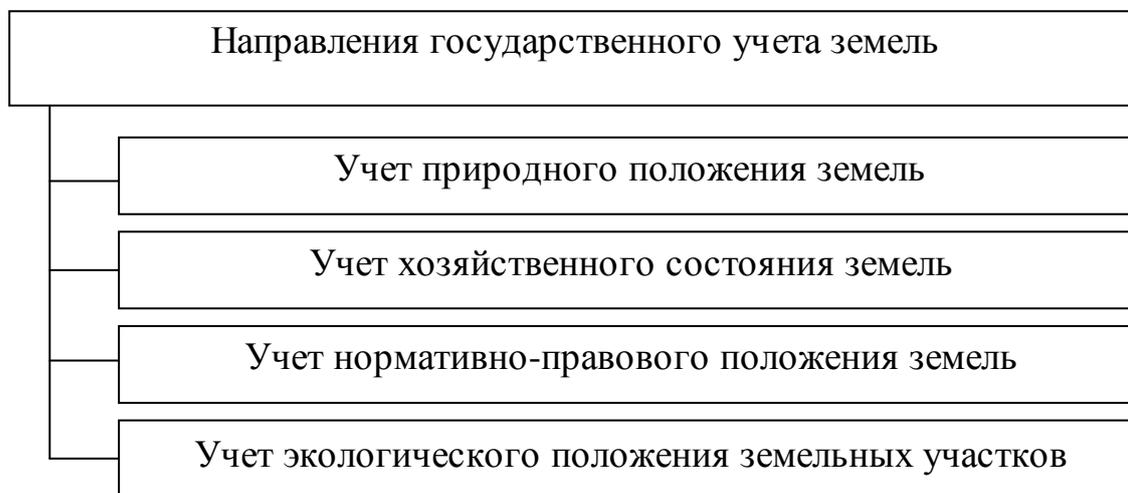


Рисунок 3 – Направления государственного учета земель

При **учете хозяйственного состояния земель** устанавливается организационно-территориальное положение земель, которое включает местоположение земельных угодий, участков, массивов, землевладений и землепользований относительно различных сфер деятельности и экологически устойчивых ландшафтных территорий. Изучаются сервитуты и обременения земельных территорий, конфигурация и компактность размещения земельных участков, зоны их расположения. По этим параметрам производятся сбор и изучение сведений о хозяйственном положении земель.

**Хозяйственное использование земельного фонда** определяется в зависимости от:

- распределения земель по формам собственности и по субъектам права на нее;
- распределения земель по категориям земельного фонда, т. е. сведения о том, в чьем пользовании находится земля, как используется, какова степень пригодности ее для использования в соответствии с естественными историческими свойствами;
- распределения земель по видам, подвидам угодий;
- распределения и классификации земель по определенным природным признакам, имеющим существенное влияние на их пригодность для использования в различных отраслях народного

хозяйства, т. е. сведений о качественном состоянии земельных угодий (в сельском хозяйстве – об уровне плодородия почв и степени пригодности их для выращивания той или иной сельскохозяйственной культуры; в строительстве – по степени пригодности и надежности водно-физических, гидрогеологических свойств почвогрунтов для производства строительных работ и так далее);

– установленной степени экономической эффективности производства в зависимости от использования земель в отраслях народного хозяйства, т. е. сведений об урожайности сельскохозяйственных культур, валовой продукции, валовом, чистом и дифференциальном доходе, стоимости продукции, затратах труда и материальных средств на освоение земельных участков и выращивание урожаев, сведений о фондовооруженности, о количестве и видах вносимых удобрений и так далее;

– изученности имеющихся сведений о качественной и экономической оценке земель, об оценке стоимости земельных участков, о состоянии налогообложения, арендной платы на землю и кадастровой стоимости земли.

**Основой учета нормативно-правового положения земель** являются Конституция РФ, Земельный и Гражданский кодексы РФ и другие законодательные акты. Правовое положение отдельных земельных участков, землевладений и землепользований в целом определяется правом (собственность, пользование, аренда) на тот или иной земельный участок. Нормативное состояние земель определяется условиями, порядком использования и охраны земель, а также их предоставлением для различных хозяйственных нужд.

**Показатели экологического положения земельных участков** характеризуют состояние окружающей среды, степень ее загрязнения, источники экологически негативных процессов. Для этого выполняются сбор, систематизация и обработка сведений о степени загрязнения воздуха, воды, почвы, растительности, подстилающих пород, характере такого загрязнения, мероприятиях по охране земель и окружающей среды от воздействия загрязняющих и отравляющих источников, степени экологической безопасности прилегающих агроландшафтов [55].

Государственный учет земель разделяют на **два вида**:

- учет количества земель (количественный учет)
- учет качества земель (качественный учет).

## 2.2 Количественный и качественный учет земель

**Количественный учет земель** ведется по фактическому их использованию.

**Качественный учет земель** ведется по пригодности их использования под различные виды сельскохозяйственных угодий.

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий. Учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на планово-картографических материалах и на местности.

**Первичной единицей учета земель** является контур.

**Контур** – это территория одного вида угодий, ограниченная другими видами угодий.

На любой территории нет ни одного квадратного метра, который не относился бы к какому-нибудь контуру, то есть каждый метр квадратный территории входит в границы и площадь определенного контура.

Учет земель ведется по объектам земельной собственности, землевладениям, землепользованиям, территориям сельских населенных пунктов и поселков, а также по районам, городам, субъектам Федерации и по стране в целом.

**Земельное угодье** – это территория, систематически используемая для определенных хозяйственных целей и отличающаяся видом и интенсивностью использования (пашня, дороги, лесные полосы, пастбище и другие).

На любой территории нет ни одного квадратного метра, который не относился бы к какому-нибудь угодью, то есть каждый метр квадратный территории входит в границы и площадь определенного угодья.

Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

**Сельскохозяйственные угодья** – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, залежь).

**Пашня** – сельскохозяйственное угодье, систематическое обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары. К пашне также относятся огороды, парники и теплицы.

Выделяют мелиорированную и немелиорированную пашню, каждая из которых делится на подвиды: пашня чистая; пашня, засоренная камнями; пашня, засоленная и солонцеватая; пашня, подверженная водной, ветровой и ирригационной эрозии; пашня переувлажненная и другие.

**Залежь** – сельскохозяйственное угодье, которое ранее использовалось под пашню и более одного года, начиная с осени, не используется под посевы сельскохозяйственных культур и не подготовлено под пар. Залежь подразделяется на такие подвиды, что и пашня.

**Многолетние насаждения** – сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданными древесными, кустарниковыми (без лесной площади) или травянистыми, многолетними насаждениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции (сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации чая, лекарственных растений и другие).

**Сенокос** – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для сенокосения. **Сенокосы подразделяются на** заливные, суходольные, заболоченные. **Подвиды сенокосов:** чистые, культурные, коренного улучшения, заочкаренные, залесенные, засоренные вредными, непоедаемыми и ядовитыми растениями.

**Пастбище** – сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных, и такое применение является основным, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, неиспользуемые под сенокос и не являющиеся залежью. **Пастбища подразделяются** на заливные, суходольные и заболоченные. **Подвиды пастбищ:** культурные пастбища, пастбища коренного и поверхностного улучшения, чистые, заочкаренные, заочстаренные, засоренные вредными и ядовитыми травами. Отдельно учитываются горные пастбища, зимние, обводненные.

**Несельскохозяйственные угодья** – земельные угодья, не используемые для получения сельскохозяйственной продукции. **Виды несельскохозяйственных угодий:** земли, находящиеся в ста-

дии мелиоративного строительства; земли, находящиеся в стадии восстановления плодородия; под водой; под постройками; под дорогами; болота; нарушенные земли; прочие земли и т. д.

**К землям, находящимся в стадии мелиоративного строительства**, относятся только сельскохозяйственные угодья, на которых ведется новое мелиоративное строительство, а также участки раскорчеванных, но не распаханых многолетних насаждений, площади сельскохозяйственных угодий, подготовленных под посадку защитных лесных насаждений, на которых еще не произведена закладка и другие.

**Лесные площади** – это участки, покрытые лесом и не покрытые им, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, не сомкнувшимися лесными культурами).

В лесной фонд и в леса, не входящие в лесной фонд, не включается **древесно-кустарниковая растительность**, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, землях транспорта, землях населенных пунктов, водного фонда.

**К землям под водой** относятся земли, занятые поверхностными водотоками (реками и водохранилищами на них, ручьями, каналами межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов), поверхностными водоемами (озерами, водохранилищами, прудами).

**Под постройками** числятся земельные участки, занятые животноводческими фермами, полевыми станами, жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями и сооружениями, предназначенными для этих целей, а также промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройкой. Включаются земельные участки, необходимые для эксплуатации зданий, сооружений и их обслуживания.

**Земли под дорогами** – это земли, занятые полотном железнодорожных и автомобильных дорог, их полосами отвода, скотопрогонами, полевыми дорогами.

**Болота** – это земельные угодья, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами, с наличием на поверхности разложившихся и полуразложившихся остатков в виде торфа. Эти земли, как правило, заросшие тростником, камышом, рогозом и не используют в сельском хозяйстве и не включают в состав сельско-

хозяйственных угодий. Болота бывают низинные, верховые и переходные.

**К нарушенным** относятся земли, утратившие первоначальную природную, хозяйственную и (или) социальную ценность и (или) являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного и растительного покрова, гидрологического режима и образованием неорельефа в результате негативного воздействия антропогенных и природно-антропогенных процессов.

**К прочим землям** относятся пески, овраги, скалы, оползни, осыпи, галечники, а также деградированные и загрязненные земли, исключенные по решениям уполномоченных органов из хозяйственного использования. Сюда следует относить иные земли, не учтенные в составе уже перечисленных угодий (кладбища, свалки, полигоны отходов, скотомогильники, пески, скалы).

**Важнейшей и сложной проблемой при учете земель являются определение и фиксация качества земли как природного ресурса и как средства производства, что обуславливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах.** Все земли характеризуются прежде всего по почвам, которые наиболее полно отражают производительные свойства земли. Почвы различаются в первую очередь по происхождению и развитию.

При учете земель применяется определенная группировка почв и классификация земель.

**Классификация земель для целей сельскохозяйственного использования (далее – классификация земель)** – это группировка земель (оценка) на пригодность их для использования в качестве сельскохозяйственных угодий. При этом изучаются и сопоставляются все компоненты земель: рельеф, почвообразующие породы, почвы, механический состав, условия увлажнения и др.

Классификации земель была разработана на территорию СССР в 80-е годы XX в. Государственным научно-исследовательским институтом земельных ресурсов с целью создания научной основы для всесторонней характеристики и учета земель. Классификации земель использовалась для трансформации угодий, их охраны, для оценки резервов продуктивных земель, защиты лучших классов земель от использования не по назначению, для детализации при-

родно-сельскохозяйственного районирования, экономической оценки земель [93].

В основу классификации земель положена степень развитости их и соответствующие определенной степени развития производственные возможности земель.

Глубина классификации земель предусматривает четыре ступени: зональные типы земель, выраженные зонами в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земельного фонда страны; категории пригодности земель; классы земель. Конкретное выражение класса земель в том или ином зональном типе земель отображается видами земель.

Схема классификации земель построена по двум координатам: по горизонтали отражены категории пригодности и классы земель, а по вертикали – природно-сельскохозяйственные зоны, подзоны и горные области.

Выделение всех таксономических подразделений классификации производится исходя из свойств земель и современного уровня информации о количестве и качестве земель.

Ступени классификации различаются по признакам и свойствам земель, наиболее существенно влияющих на характер и специфику их возможного и целесообразного использования в составе тех или иных угодий. Необходимым условием при этом является комплексное изучение и сопоставление всех компонентов земель: рельефа, материнских пород, почв, условий увлажнения и т. п. Только на основании всестороннего учета всей суммы экологических факторов создается возможность определения качественного состояния земель, наиболее целесообразного использования их и путей достижения наивысшей производительности с учетом требований охраны окружающей среды [93].

**Основанием для выделения категорий пригодности** является возможность их целесообразного использования под основные виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокосы, пастбища).

Эта возможность предопределена качественным состоянием земель, хотя по ряду экономических и других факторов может не совпадать с существующим использованием.

Разделение земель на категории пригодности дает основание для трансформации угодий при землеустроительном проектировании.

В классификации выделено **семь категорий пригодности земель**. Они обозначаются римскими цифрами от I до VII в порядке снижения их производственной ценности (рисунок 4).

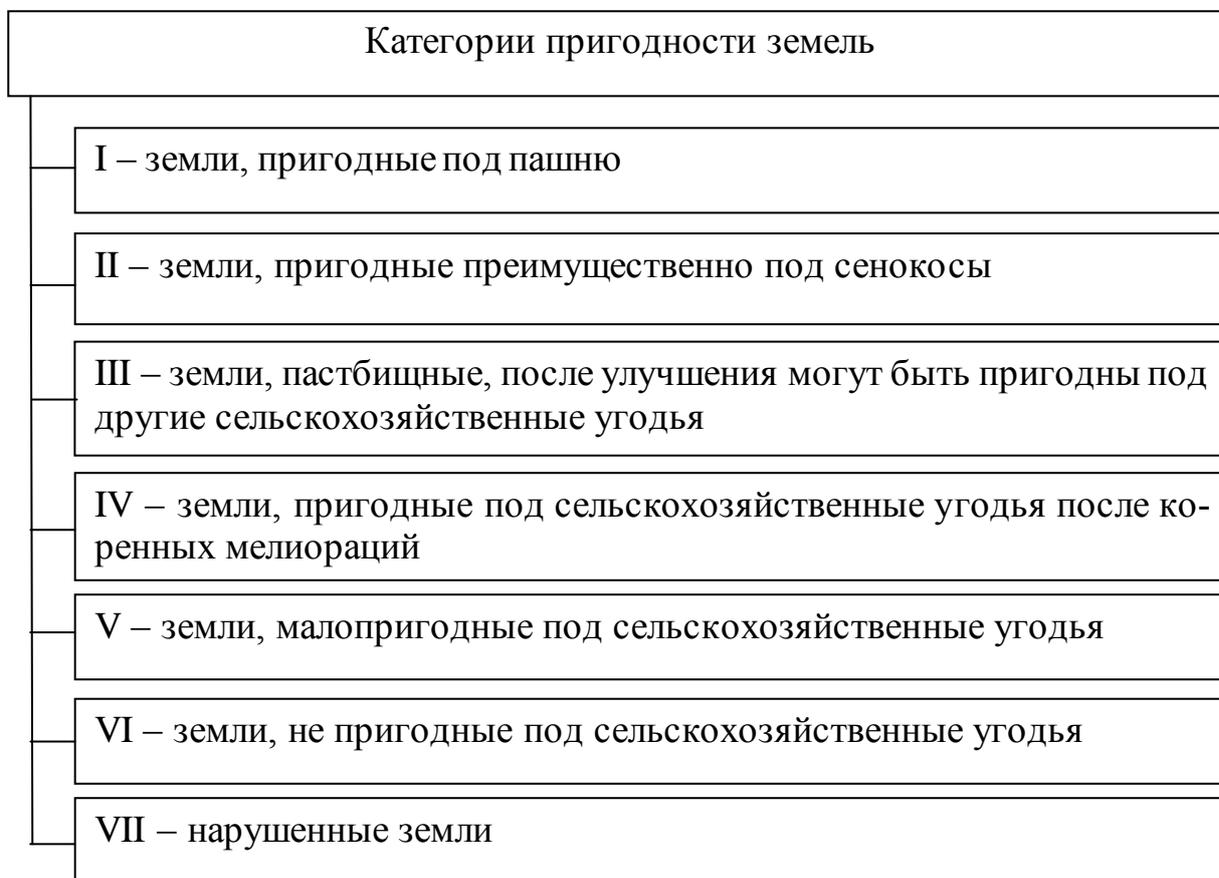


Рисунок 4 – Категории пригодности земель

На второй ступени классификации категории подразделяются на классы.

**Классы земель** характеризуются однотипностью природных и хозяйственных показателей, определяющих общность технологии использования земель, направленности приемов повышения их производительности и охраны. Они обособлены по четко выраженным различиям механического состава почв и почвообразующих пород, рельефа, условий увлажнения и других факторов [93].

**Классы земель** представляют собой участки земной поверхности с близкими природными и хозяйственными качествами, с характерной общностью использования, направлениями окультуривания, повышения производительности и охраны.

**Классы земель являются основной единицей классификации** ввиду их однородности по природным условиям и требуемым технологическим приемам освоения и использования.

Классы земель в пределах каждой категории имеют свою нумерацию арабскими цифрами, начинающуюся с I. В категориях земель возрастание порядковых номеров классов преимущественно выражает снижение их качества и производственной значимости.

По всем категориям выделено **37 классов земель**.

При практическом использовании классификации земель в пределах категорий пригодности земель допускается увеличение числа классов в силу региональных особенностей конкретной территории, если принятые для выделения этого таксономического уровня параметры выходят за рамки установленной нумерации.

**Выделяются следующие классы земель:**

I категория пригодности – земли, пригодные под пашню. **В I категории пригодности выделено четырнадцать классов.**

**1 класс** – окультуренные земли. К этому классу относятся все окультуренные земли, на которых в результате систематического проведения мелиоративных, культуртехнических и агротехнических мероприятий значительно выросла продуктивность угодий, а урожайность культур мало колеблется по годам. Профиль почв таких земель окультурен и существенно отличается от профиля необрабатываемой почвы, или обрабатываемой, но слабо окультуренной [93].

**2 класс** – земли дренированных водоразделов и слабо выражению склонов (до 2°) суглинистые и легкоглинистые некарбонатные. Во этот класс объединяются практически все земли водоразделов и слабо выраженных склонов (до 2°) с полнопрофильными некарбонатными почвами и сочетания с их преобладанием. Механический состав – суглинистый и легко глинистый. Земли 2-го класса не имеют ограничивающих факторов для интенсивного использования.

**3 класс** – земли дренированных водоразделов и слабо выраженных склонов (до 2°) суглинистые и легкоглинистые карбонатные. Не имеют ограничивающих факторов для интенсивного использования: непереувлажнены, незасолены, несмыты. В отличие от земель 2-го класса, земли 3-го класса характеризуются карбо-

натными почвами и в засушливых районах нуждаются в мероприятиях по предупреждению ветровой эрозии.

**4 класс** – земли дренированных водоразделов и слабовыраженных склонов (до 2°) повышенного влияния легких пород, супесчаные и песчаные. К четвертому классу относятся также земли водоразделов, но имеющие повышенное влияние на их качество легких, почвообразующих пород – супесей и песков. Это земли, легко подвергающиеся ветровой эрозии при распашке и интенсивном выпасе скота вследствие легкого механического состава почв.

**5 класс** – земли дренированных водоразделов и слабовыраженных склонов (до 2°) повышенного влияния тяжелых пород, тяжело и средне-глинистые, включая слитые. В этот класс включены земли водоразделов и слабо выраженных склонов (до 2°), характеризующиеся тяжелым механическим составом почвообразующих пород и почв (бредне – и тяжелоглинистые). Вследствие этого они часто бывают слитыми с неблагоприятными водно-физическими свойствами. В засушливых районах могут подвергаться ветровой эрозии [93].

**6 класс** – земли дренированных водоразделов и слабовыраженных склонов (до 2°) повышенного влияния плотных пород и валунногалечниковых отложений суглинистые. В этот класс отнесены земли, формирующиеся в равнинных условиях или на выровненных водоразделах в горных условиях, но с близким подстиланием плотных пород или валунно-галечниковых отложений. Почвы характеризуются укороченным мелкоземистым профилем и нуждаются в специальных приемах окультуривания.

**7 класс** – земли слабодренируемые кратковременно переувлажняемые глинистые и суглинистые некарбонатные. Этот класс представлен землями, которые испытывают влияние условий слабой дренированности территории, кратковременного переувлажнения поверхностными и грунтовыми водами. В одних случаях это приводит к различно выраженному оглеению (в гумидных условиях), в других – к слабому осолонцеванию и развитию слабой комплексности. Верхние горизонты почв этого класса земель некарбонатные. В отношении рельефа земли данного класса представлены плоскими равнинами и низменностями.

**8 класс** – земли слабодренируемые кратковременно переувлажняемые глинистые и суглинистые карбонатные. Как и земли

седьмого класса, испытывают влияние кратковременного переувлажнения поверхностными и грунтовыми водами. В отличие от земель 7-го класса, профиль почв земель 8-го класса карбонатный и менее оглеен в гумидных условиях. В аридных условиях наряду с солонцеватостью часто обнаруживается слабая засоленность. Земли 7-го и 8-го класса характеризуются неоднородностью почвенного покрова, часто слабой комплексностью, но требуют в основном однотипных агротехнических мероприятий по устранению влияния неоднородности. В таежных зонах при использовании под пашню они направлены на снижение отрицательного влияния повышенного увлажнения и мелкоконтурности [93].

**9 класс** – земли слабодренируемые кратковременно переувлажняемые супесчаные и песчаные на суглинках и глинах. Земли девятого класса широкое распространение получили на равнинах и низменностях, сложенных двучлененными отложениями. Переувлажнение испытывают за счет поверхностных вод при подстилке песков и супесей суглинками и глинами. При освоении под пашню нуждаются в агротехнических и культуртехнических мероприятиях по устранению влияния оглеения и мелкоконтурности.

**10 класс** – земли слабоэрозионноопасные пологих склонов (2–5°) глинистые и суглинистые на рыхлых породах, включая слабосмытые. Данный класс объединяет земли, склонные к развитию водной эрозии. Учитывая, что в природе трудно выделить склон с одной степенью эродированности, и что влияние величины уклона (как и других характеристик поверхности) на степень проявления эрозии в различных зонах страны неодинаково, с достаточной мерой условности принято, что на склонах 2–5° распространены преимущественно слабосмытые почвы. Почвы этого класса земель – глинистые и суглинистые, на рыхлых породах.

**11 класс** – земли слабоэрозионноопасные пологих склонов (2–5°) супесчаные на рыхлых породах, включая слабосмытые. Отличаются от земель 10-го класса более легким механическим составом – супесчаным.

**12 класс** – земли эрозионноопасные покатых склонов (5–10°) глинистые и суглинистые на рыхлых породах, включая смытые. С увеличением крутизны уклона здесь возрастает интенсивность проявления эрозии, что отражено в самом названии класса. В со-

став этого класса включены преимущественно смытые почвы. Механический состав почв – глинистый и суглинистый.

**13 класс** – земли эрозионноопасные покатых склонов (6–10°) супесчаные на рыхлых породах, включая смытые. Отличаются от земель 12 класса тем, что сюда вошли земли с почвами супесчаного механического состава.

**14 класс** – земли повышено-эрозионноопасные пологих и покатых склонов (2–10°) на плотных породах, включая смытые. Главным признаком земель этого класса являются неглубокое залегание плотных пород и небольшая мощность мелкоземистого слоя почв. Отсюда повышенная потенциальная опасность водной эрозии и необходимость применения более интенсивной противоэрозионной технологии использования земель.

II категория пригодности – земли, пригодные преимущественно под сенокосы. **II категория пригодности включает четыре класса**, объединяющих пойменные и вне- пойменные луговые незасоленные или слабо – и средnezасоленные земли.

**1 класс** – земли пойменные луговые глинистые и суглинистые. Земли этого класса расположены преимущественно в центральной пойме, и по свойствам почв зачастую превосходят даже лучшие зональные. Однако, положительные свойства их менее стабильны, чем у земель водоразделов, поэтому требуют применения приемов повышенной интенсивности по поддержанию их плодородия. К тому же распашка пойменных земель создает угрозу смыва плодородного слоя при паводках. Изложенные предпосылки и диктуют необходимость преимущественно сенокосного использования земель этого класса [93].

**2 класс** – земли пойменные луговые супесчаные и песчаные. Земли этого класса приурочены преимущественно к прирусловой пойме с песчано-супесчаными почвами, которые значительно ниже по плодородию земель 1 класса. К тому же они легко подвержены разрушению. Этим объясняется пригодность их преимущественно под сенокосы.

**3-й класс** – земли внепойменные луговые глинистые и суглинистые. От земель 1 класса отличаются главным образом по условиям расположения в рельефе – слабо пониженные участки вне поймы. Этим и предопределяется специфика технологии их использования в составе земель второй категории.

**4 класс** – земли внепойменные луговые супесчаные и песчаные. Отличаются от земель 3-го класса более легким – песчаным и супесчаным механическим составом почв. Земли 4-го класса наиболее целесообразно использовать под сенокосы. При ином использовании легко подвергаются разрушению.

III категория – земли пастбищные, после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья. **Земли III категории пригодности делятся на 7 классов.**

**1 класс** – земли переувлажненные (заболоченные). Широко распространены в таежных зонах. Это главным образом минеральные и слабо оторфованные, заболоченные земли, которые из-за избытка влаги и оглеения нельзя использовать под пашню, а лучше осваивать под пастбища и сенокосы [93].

**2 класс** – земли солонцеватые и слитые автоморфные, включая средне - и сильнокомплексные. Солонцеватые и слитые земли данного класса, а также комплексы с их участием более 30 % объединяют участки, которые требуют для освоения под пашню дорогостоящих мелиоративных мероприятий, поэтому их целесообразно использовать в естественном состоянии под кормовые угодья. Они в основном распространены в степной сухостепной и пустынной зонах. Продуктивность этих земель, как правило, не высокая. На этих землях следует обязательно проводить мероприятия по улучшению качественного состояния кормовых угодий.

**3 класс** – земли солонцовые и слитые полугидроморфные, включая средне – и сильнокомплексные. Земли данного класса отличаются от земель 2 класса тем, что они периодически находятся под влиянием слабого увлажнения от грунтовых вод, что усложняет мероприятия при освоении под продуктивные угодья.

**4 класс** – земли солонцовые и слитые гидроморфные, включая средне – и сильно комплексные. Постоянное капиллярное увлажнение от близко расположенных к поверхности грунтовых вод усиливает процессы засоления на этих землях в засушливых районах и затрудняет освоение под продуктивные угодья.

**5 класс** – земли особозрозионноопасные крутых склонов (более 10°) включая смытые. К данному классу относятся особозрозионноопасные земли, расположенные на покато-крутых склонах (более 10°), которые не рекомендуется использовать под пашню, ввиду интенсивного смыва на таких склонах. Почвы таких земель

отличаются всегда большей или меньшей смытостью. На землях этого класса необходимо проводить мероприятия по предотвращению процессов эрозии [93].

**6 класс** – земли маломощные, включая сильнокаменистые и щебнистые. В данный класс входят неполноразвитые, маломощные, сильнокаменистые и щебнистые земли, которые без увеличения мощности мелкоземистого слоя, уборки камней нельзя использовать под другие виды угодий, кроме пастбищ. Пастбища эти, как правило, малопродуктивные. В южных районах страны в предгорных и горных условиях земли этого класса выборочно могут использоваться под виноградники и другие многолетние насаждения.

**7 класс** – пески задернованные. Земли этого класса широко распространены в пустынных зонах. Для них характерна крайне низкая продуктивность. В пустынной зоне могут использоваться под пастбища и в зимнее время.

IV категория – земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиораций. **Земли IV категории пригодности делятся на 6 классов.**

**1 класс** – болота торфяные низинные и переходные. В данный класс включаются торфяные низинные и переходные болота, которые могут быть использованы под сельскохозяйственные угодья только после проведения на них капитальных осушительных мелиораций и последующих мероприятий по их окультуриванию.

**2 класс** – болота минеральные низинные и переходные. В данный класс включаются болота минеральные низинные и переходные. Они, как и земли 1 класса, могут быть использованы под сельскохозяйственные угодья только после проведения на них капитальных осушительных мелиораций и последующих мероприятий по их окультуриванию.

**3 класс** – земли сильно и очень сильно засоленные. Земли этого класса встречаются в аридной зоне. Они могут быть вовлечены в сельскохозяйственный оборот только после проведения на них капитальных мелиораций по рассолению, орошению.

**4 класс** – такыры. Такыры встречаются в пустынной зоне. Они неплодородны ввиду засоления и крайне тяжелого механического состава. Вовлечение их в сельскохозяйственный оборот связано с проведением дорогостоящих мелиораций.

**5 класс** – земли овражно-балочного комплекса. Данный класс включает: овраги и промоины, крутые и очень крутые склоны, днища балок, которые по причине малых своих размеров не могут в отдельности выделяться на крупномасштабных картах, а объединяются в сложные контура овражно-балочных комплексов. Все они непахотного значения и ограниченно могут использоваться под пастбища, для охраны от разрушения эрозией нуждаются в гидротехнических, лесомелиоративных мероприятиях.

**6 класс** – пески, лишенные растительности (развеваемые). Этот класс требует обязательных лесомелиоративных и других мероприятий по закреплению и предотвращению развеивания песков.

V категория пригодности – земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья. **V категория пригодности включает два класса [93].**

**1 класс** – болота верховые.

**2 класс** – галечники, каменистые россыпи, щебнистые отложения и др.

VI категория пригодности – земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья. **VI категория объединяет два класса.**

**1 класс** – скалы, обнажения плотных пород, осыпи и др.

**2 класс** – ледники, вечные снега, участки под водой.

VII категория пригодности – нарушенные земли. **VII категории включены 2 класса.** Земли VII категории могут появиться в любой природно-сельскохозяйственной зоне в результате нарушения поверхности при добыче полезных ископаемых, строительстве и т.п.

**1 класс** – торфоразработки.

**2 класс** – карьеры, горные выработки, терриконники и др.

Количество классов земель различно по природно-сельскохозяйственным зонам. Наибольшее число их выделяется в зонах интенсивного использования земель в сельском хозяйстве (южно-таежнолесная, лесостепная, степная и сухостепная). В направлениях к северу и югу от указанных зон сокращается как общее количество классов, так и число их в пределах 1-ой категории.

Для обозначения классификационных выделов принят следующий цифровой и буквенный код. Арабскими цифрами обозначают природно-сельскохозяйственные зоны и горные области, римскими – категории пригодности земель, арабскими цифрами обо-



4. По каким направлениям ведется государственный учет земель?
5. Приведите характеристику учета природного положения земель.
6. Охарактеризуйте учет хозяйственного состояния земель.
7. Назовите виды и формы хозяйственного использования земельного фонда.
8. Назовите показатели экологического положения земельных участков.
9. Назовите первичную единицу учета земель.
10. Назовите категории использования земель.
11. Что такое количественный учет земель?
12. Что включает в себя учет земель по качественным признакам?
13. Назовите классы земель, на которые делятся земли I категории пригодности.
14. Назовите классы земель, на которые делятся земли II категории пригодности.
15. Назовите классы земель, на которые делятся земли III категории пригодности.
16. Назовите классы земель, на которые делятся земли IV категории пригодности.
17. Назовите классы земель, на которые делятся земли V категории пригодности.
18. Назовите классы земель, на которые делятся земли VI категории пригодности.
19. Назовите классы земель, на которые делятся земли VII категории пригодности.
20. Расшифруйте обозначение индексов 1 – II – 2.

## **3 УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ В ЗЕМЛЕВЛАДЕНИИ (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ)**

### **3.1 Первичный и текущий учет**

Учет земель в землевладении (землепользовании) осуществляется в целях:

- планирования рационального использования земель;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- разработки мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю [111].

Сведения, полученные в результате учета земель, должны всесторонне характеризовать землевладение (землепользование) как объект хозяйствования, охватывая все земли, независимо от их формы собственности и формы хозяйствования. При этом информация должна быть полной и достоверной.

В зависимости от задач, содержания, специфики работ, требований и принципов земельный учет, как и в целом получение кадастровой информации, подразделяется на первичный (основной) и текущий (последующий), которые тесно взаимосвязаны и представляют определенную систему единого процесса государственного земельного учета.

**Первичный учет** включает проведение подготовительных, полевых работ и оформление результатов учета.

Во время подготовительных работ собирают все имеющиеся материалы и документы, содержащие сведения о количестве и качестве всех земель учитываемой территории. В том случае, когда материалы устарели и не отражают действительное положение на местности, намечают работы по корректировке планов или производству новых съемок и обследований, т. е. определяют программу работ полевого этапа. На основе этих материалов осуществляют

составление планов и вычисление площадей земельных угодий. Полученные таким образом сведения рассматриваются и утверждаются в установленном порядке.

**Первичный земельный учет** включает мероприятия, приведенные на рисунке 6.

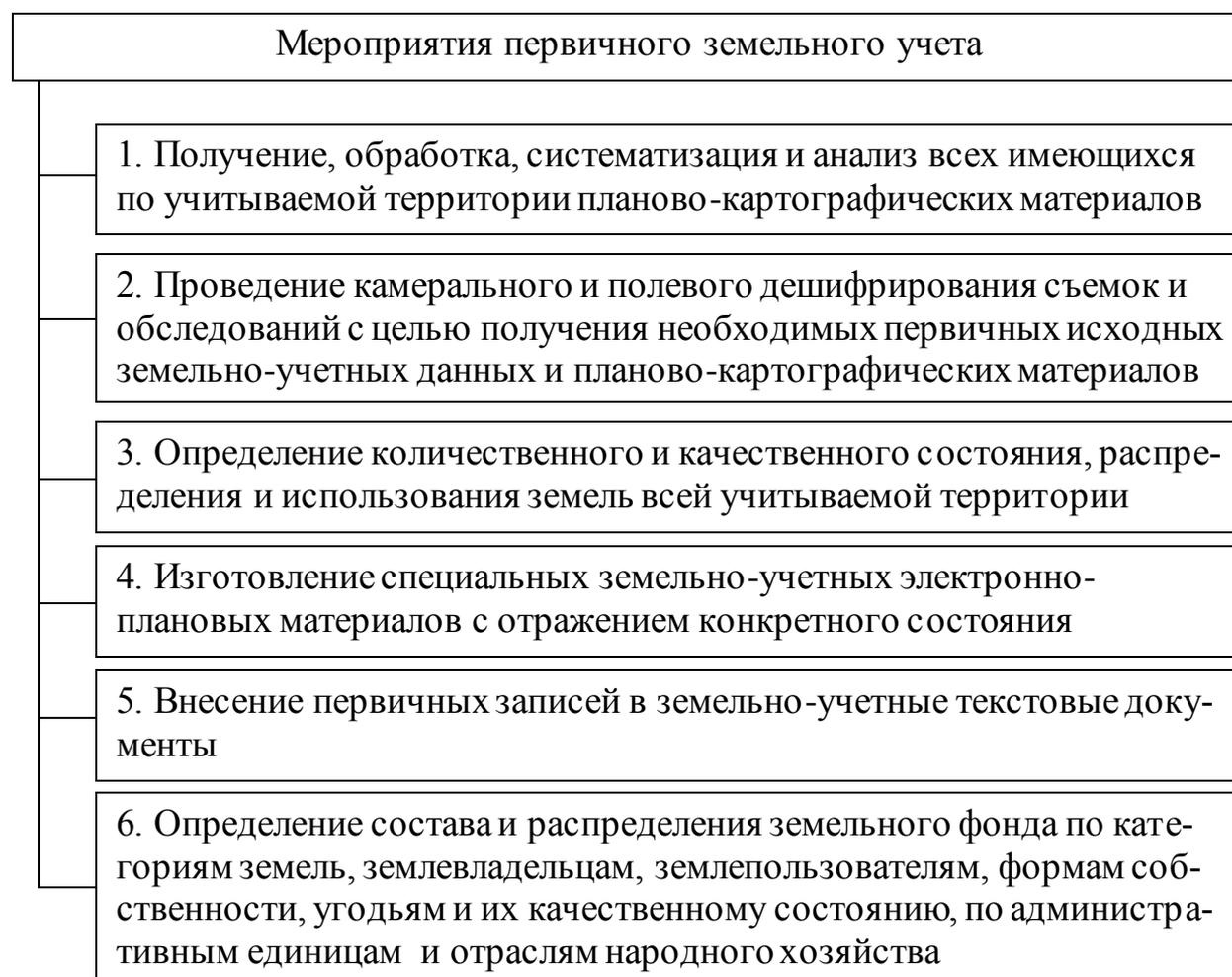


Рисунок 6 – Мероприятия первичного земельного учета

На актуализированном (обновленном) картографическом материале отражают границы землевладения (землепользования), наносят земельные участки, находящиеся у организации на праве собственности, аренды и постоянного (бессрочного) пользования. По каждому земельному участку вычисляют площади контуров угодий, в результате его изготавливается **поконтурная карта**, на которой каждому контуру присваивается номер и под ним в знаменателе указывается площадь, округленная до одной десятой гектара. Далее подготавливается **поконтурная ведомость** – это документ,

характеризующий виды и подвиды угодий, включающий номера контуров, их площади, наличие постороннего землепользователя. После завершения подготовки поконтурной ведомости составляют экспликацию земель землевладения (землепользования). Отдельно составляется экспликация на орошаемые и осушенные земли, если такие имеются.

В результате первичного учета земель сельскохозяйственная организация получает актуализированные (обновленные) картографический материал и экспликацию на землевладение (землепользование), которые характеризуют **первичный (базовый) учет земель**.

Со временем сведения первичного учета теряют актуальность. Это объясняется тем, что в процессе хозяйственного использования в составе и распределении земель происходят изменения. Поэтому первоначальные данные, вносимые в земельно-учетную документацию, требуют систематического обновления. Это достигается благодаря ведению **текущего учета**.

В задачи текущего учета входят:

1. Выявление и запись сведений о произошедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель.
2. Нахождение ошибок, допущенных при первичном учете, и внесение соответствующих поправок.
3. Определение правомерности и законности произошедших изменений.

**Отличием содержания текущего учета** является то, что при этом используются материалы первичного учета и изменяют лишь те части территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель.

Между первичным и текущим учетом существует связь, которая выражается в том, что первый создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия, а второй (текущий), обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает актуальные сведения о земле.

Сведения при учете получают различными способами, применение которых зависит от условий проведения учета, его задач и специфики учетных данных. Сведения получают путем съемок, обследований, изысканий, различных обмеров.

Важным способом получения учетных данных являются обследования: почвенные, геоботанические, мелиоративные, почвенно-эрозионные, агрохозяйственные. В процессе таких обследований выявляется фактическое состояние и использование земельных угодий, а также определяется возможность более интенсивного их использования в сельскохозяйственном производстве [55].

Единый государственный реестр недвижимости является источником для внесения сведений об изменении земель по категориям земельного фонда, по формам собственности, по видам землевладений и землепользований.

Акт внутрихозяйственных комиссий и материалы государственного земельного надзора являются основанием для учета земель по видам угодий.

### 3.2 Ведение графического учета земель

Для ведения графического учета земель специалистом, на которого возложены обязанности по учету земель в землевладении (землепользовании), используются поконтурные карты и поконтурные ведомости, изготовленные при первичном учете земель.

**Графический способ учета земель** наглядно отражает границы землевладения (землепользования) и каждого контура, дает возможность отразить происходящие изменения.

Ведение графического учета земель заключается в систематическом наблюдении за состоянием и использованием земель, выявление изменений на местности и нанесение на дежурные планы текущих изменений, происшедших в границах и площадях землевладений (землепользований) и контуров угодий.

Графический учет земель (учет текущих изменений) проводится в целях обеспечения достоверности земельно-учётных данных в промежутках между обновлениями планово-картографических материалов.

Графическому учету подлежат все орошаемые и осушенные земли, а также немелиорированные сельскохозяйственные угодья сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Учитываются изменения в окультуренности угодий: закладка культурных пастбищ, коренное улучшение кормовых угодий. Учитываются изменения (трансформация) контуров угодий,

связанные с хозяйственной деятельностью организации или природными негативными явлениями: строительство внутрихозяйственных объектов, посадка многолетних насаждений, закладка полезащитных и иных лесополос, раскорчевка многолетних насаждений, строительство мелиоративных систем, освоение новых земель, подтопление и переувлажнение земель и другие.

Графический учет выполняется отдельно на каждое землевладение (землепользование), включает документы, приведенные на рисунке 7.

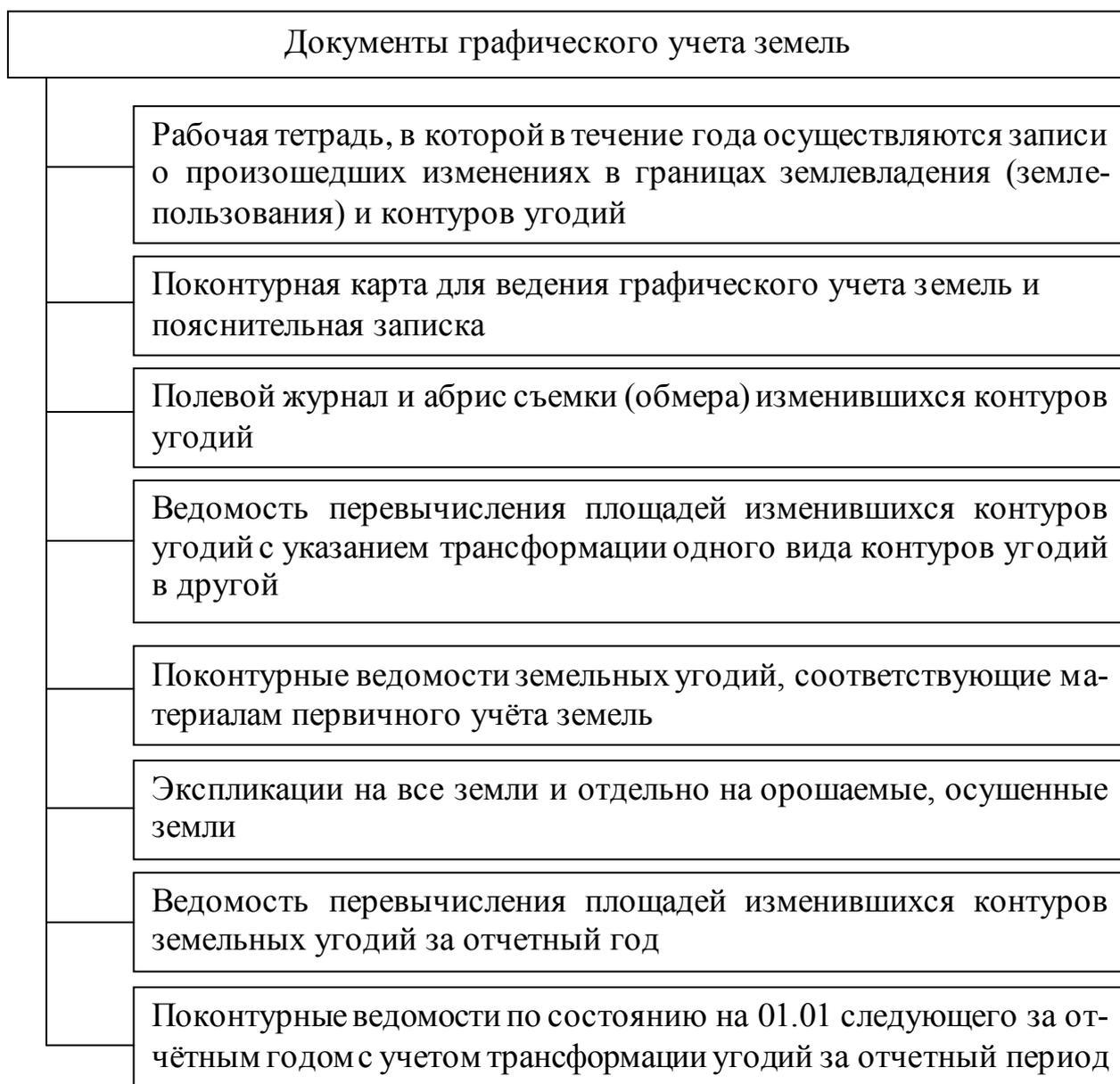


Рисунок 7 – Документы графического учета земель

Для выявления текущих изменений в границах и площадях землевладения (землепользования), границах, площадях и трансформации контуров земельных угодий используют сведения, полученные в результате выполнения следующих видов работ:

1. Сбор, систематизация и хранение правоустанавливающих документов (постановлений администраций субъекта РФ и муниципального образования) и правоудостоверяющих документов (свидетельства на право собственности на землю (доли), договоры аренды, государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования), на основании которых за отчетный период произошло изъятие или предоставление земельных участков, перераспределение земель организации, выход участников долевой собственности из состава предприятия со своей земельной долей, приобретение у граждан и юридических лиц дополнительных земельных участков в аренду, исключение из состава организации по решению суда неостребованных земельных долей и другие изменения [110].

2. Уточнение списка участников долевой собственности организации.

3. Сбор, систематизация и хранение актов согласования границ земельных участков, на основании которых произошло перераспределение земель организации за отчетный период.

4. Систематическое полевое обследование земель организации с целью установления на местности изменившихся границ организации, а также изменившихся границ контуров угодий.

5. Выполнение полевых геодезических работ по съемке (обмеру) границ изменившихся контуров угодий с ведением полевого журнала и абриса.

6. Нанесение на поконтурную карту изменившихся границ землевладения (землепользования) и границ изменившихся контуров угодий с использованием геодезических инструментов.

7. Уточнение общей площади землевладения (землепользования) с распределением ее на земельные участки, находящиеся в собственности, аренде и постоянном (бессрочном) пользовании.

8. Внесение изменений в поконтурную ведомость земельных угодий, которая является обязательным приложением к поконтурной карте организации.

9. Составление актуализированной (обновленной) экспликации земель организации по состоянию на 1 января послеотчетного года.

10. Подготовка пояснительной записки с подтверждением законности и необходимости внесения за отчетный период изменений в общую площадь землевладения (землепользования), а также распределение земель организации по видам и подвидам угодий.

Основной задачей выполнения указанных работ по ведению графического учета земель является получение актуализированной экспликации земель организации на отчетную дату.

Графический способ при учете земель не только отражает учитываемый объект и его составные части, но и дает возможность получить первичную учетную информацию об объекте и отразить происходящие в нем с течением времени изменения. Графический способ отображения дает наглядное представление о пространственном положении учитываемых земель и происходящих в их составе и использовании изменений [55].

### 3.3 Земельно-учетные документы

До вступления в действие Федерального закона от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6] государственный кадастровый учет земельных участков, а также регистрация землепользователей и их землепользований осуществлялись в земельно-кадастровых документах различного уровня, по форме и содержанию значительно отличающихся от документов по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, включая земельные участки, введенных в действие Федеральным законом «О кадастровой деятельности» [8]. В этой связи статьей 45 указанного Федерального закона признаны юридически действительными ранее действовавшие **земельно-учетные документы организации**: земельно-кадастровая книга предприятия, земельно-кадастровая книга сельской, поселковой администрации (для городских и сельских населенных пунктов), похозяйственные книги населенных пунктов, государственная земельно-кадастровая книга района (города), а также формы статистических отчетов по каждому объекту учета.

**Земельно-кадастровая книга предприятия**, организации, учреждения представляет собой документ, содержащий совокуп-

ность достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель, предоставленных предприятию, организации, учреждению в собственность, постоянное (бессрочное) пользование и аренду.

**К земельно-учетным документам организации также относятся:**

1. Правоустанавливающие документы – постановления администрации субъекта РФ, администрации муниципального образования по вопросам изъятия, предоставления и перераспределения земель организации.

2. Правоудостоверяющие документы – свидетельства на право собственности на землю, договоры аренды земельных участков, зарегистрированные в установленном порядке.

3. Список участников долевой собственности организации (собственников земельных долей) [112].

4. Акты согласования границ земельных участков собственников земельных долей, вышедших из состава организации со своими земельными долями.

5. Межевые дела на земельные участки, находящиеся у предприятия на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, аренды.

6. Кадастровые выписки на все земельные участки, находящиеся у организации на различном праве.

7. Материалы кадастровой оценки земель организации.

8. Материалы почвенного и геоботанического обследования земель организации.

9. Материалы внутрихозяйственного землеустройства организации.

10. Экспликация земель предприятия, актуализированная по состоянию на 1 января каждого года.

11. Материалы графического учета земель – поконтурная карта и поконтурная ведомость.

12. Материалы съемок и корректировок (обмеров) изменившихся границ организации и границ контуров угодий организации.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите цели осуществления учета земель в землевладении (землепользовании).

2. Что включает в себя первичный земельный учет?
3. Какие задачи предполагает текущий учет земель?
4. Какие виды работ выполняются при текущем учете земель?
5. Приведите характеристику графического способа учета земель.
6. Какие объекты недвижимости подлежат графическому учету?
7. Какие документы выполняются в результате графического учета земель?
8. Приведите определение понятия «поконтурная ведомость».
9. Приведите определение понятия «поконтурная карта».
10. Перечислите земельно-учетные документы организации.
11. Что включает в себя земельно-кадастровая книга предприятия?
12. Какие документы относятся к правоудостоверяющим?
13. Какие документы относятся к правоустанавливающим?
14. Что является источником для внесения сведений об изменении земель по категориям земельного фонда, по формам собственности, по видам землевладений и землепользований?
15. Что является источником для внесения сведений об изменении земель по видам угодий?

## 4 УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ В АДМИНИСТРАТИВНОМ РАЙОНЕ

### 4.1 Основные понятия

**Муниципальное образование** (район, город) является важнейшим звеном ведения государственного учета земель. В нем осуществляется земельная политика государства по управлению земельным фондом, перераспределению земельных ресурсов, предоставлению и изъятию земельных участков, оформлению прав на объекты недвижимости, развитию рыночных отношений при обороте земельных участков и так далее [111].

Для осуществления всех приведенных действий необходимо располагать достоверной информацией о состоянии земельного фонда в муниципальном образовании (районе, городе), его распределении по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям, о качестве и народнохозяйственной ценности угодий.

Актуализация данных о распределении земель по угодьям и их качестве осуществляется на основе обработки данных, получаемых в ходе выполнения работ по инвентаризации и государственному мониторингу земель.

Ежегодно в муниципальном образовании (районе, городе) составляется отчет о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, формам собственности, пользователям.

Отражаемые изменения отчетных данных, характеризующих земельный фонд по категориям земель, видам использования, формам собственности, угодьям являются результатом обобщения сведений о всех земельных участках, расположенных на соответствующей территории, у которых данные характеристики в течение отчетного года претерпели изменения.

К базовой информации, которая имеется на территорию муниципального образования (района, города) относят схему границ земель муниципального образования (района, города) с указанием границ сельских (городских) поселений; каталог координат поворотных точек границ; копии документов на право собственности, владения, пользования и аренды. К ежегодно составляемой информации можно отнести отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям (рисунок 8).



Рисунок 8 – Основная информация по муниципальному образованию (району, городу)

#### 4.2 Формы федерального государственного статистического наблюдения и порядок их заполнения

Деятельность по федеральному государственному статистическому наблюдению и формированию официальной статистической информации о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям должна осуществляться в соответствии со следующими **принципами**:

1. Ведение статистического наблюдения за земельными ресурсами и государственного учета земель должно осуществляться по единой системе, методике и технологии на всей территории РФ.

2. Система ведения учета количества и качества земель, их целевого назначения должна быть унифицирована для всех уровней – от предприятия, муниципального образования, субъекта РФ до Российской Федерации.

3. Обеспечение непрерывности внесения в официальную статистическую информацию о состоянии и использовании земель изменяющихся характеристик земельных участков на основании сведений, представляемых правообладателями земельных участков, данных Росреестра, результатов проведения топографо-геодезических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий.

4. Обеспечение сопоставимости и совместимости сведений статистической отчетности со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

5. Обеспечение открытости сведений земельно-кадастровой информации.

6. Соблюдение принципа баланса.

**Формы статистического отчета** представляют собой обобщенный, систематизированный по определенному принципу свод документированных сведений о земельном фонде в определенных границах.

Перечень обобщаемых сведений определен на основе действующего законодательства, сложившихся традиций учета количества, качественного состояния и правового положения земель в границах территории, а также действующих в данной предметной области государственных и ведомственных стандартов. Принятый состав показателей характеризует наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, субъектах РФ и в целом в стране.

**Целью обобщения** различных данных о земле является информационное обеспечение государственного и муниципального управления земельными ресурсами в необходимом для этого объеме. Периодичность составления отчета позволяет анализировать количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определять эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании, а также осуществ-

лять планирование мероприятий, направленных на дальнейшее увеличение производственного, инвестиционного, социального потенциала земли.

Приказом Росстата № 726 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами» от 07.12.2018 [12] установлены годовые формы федерального статистического наблюдения (рисунок 9).

К форме № 22–4 (организации, граждане) дополнительно прикладываются Приложение № 1 «Сведения о состоянии мелиорированных земель (орошение)», а к форме № 22–4 (организации, граждане) – Приложение № 2 «Сведения о состоянии мелиорированных земель (осушение)» [12].

Каждая форма государственной статистической отчетности заполняется с учетом произошедших в течение года изменений на основании данных учета предыдущего года по состоянию на отчетную дату. Указанные статистические формы с кадастровыми данными ежегодно предоставляются территориальными (районными, межрайонными, городскими) отделами управлений Росреестра по субъектам РФ, управлениям Росреестра в субъектах РФ до первого февраля после отчетного года. Далее управления Росреестра в субъектах РФ предоставляют обобщенные по субъекту формы Росреестру до первого марта после отчетного года. До первого июня Росреестр предоставляет эти статистические данные Росстату с обобщением по Российской Федерации.

В течение отчетного года изменения характеристик (по категориям земель, угодьям, видам использования, формам собственности) находят отражение в отчетных данных о земельном фонде и являются результатом обобщения сведений по всем земельным участкам, расположенным на соответствующей территории. Вместе с формами предоставляется и пояснительная записка с анализом произошедших изменений.

**Источником сведений** для заполнения форм статистической отчетности служат: землеустроительная, градостроительная, лесоустроительная и другие виды документации, утвержденные в установленном порядке.

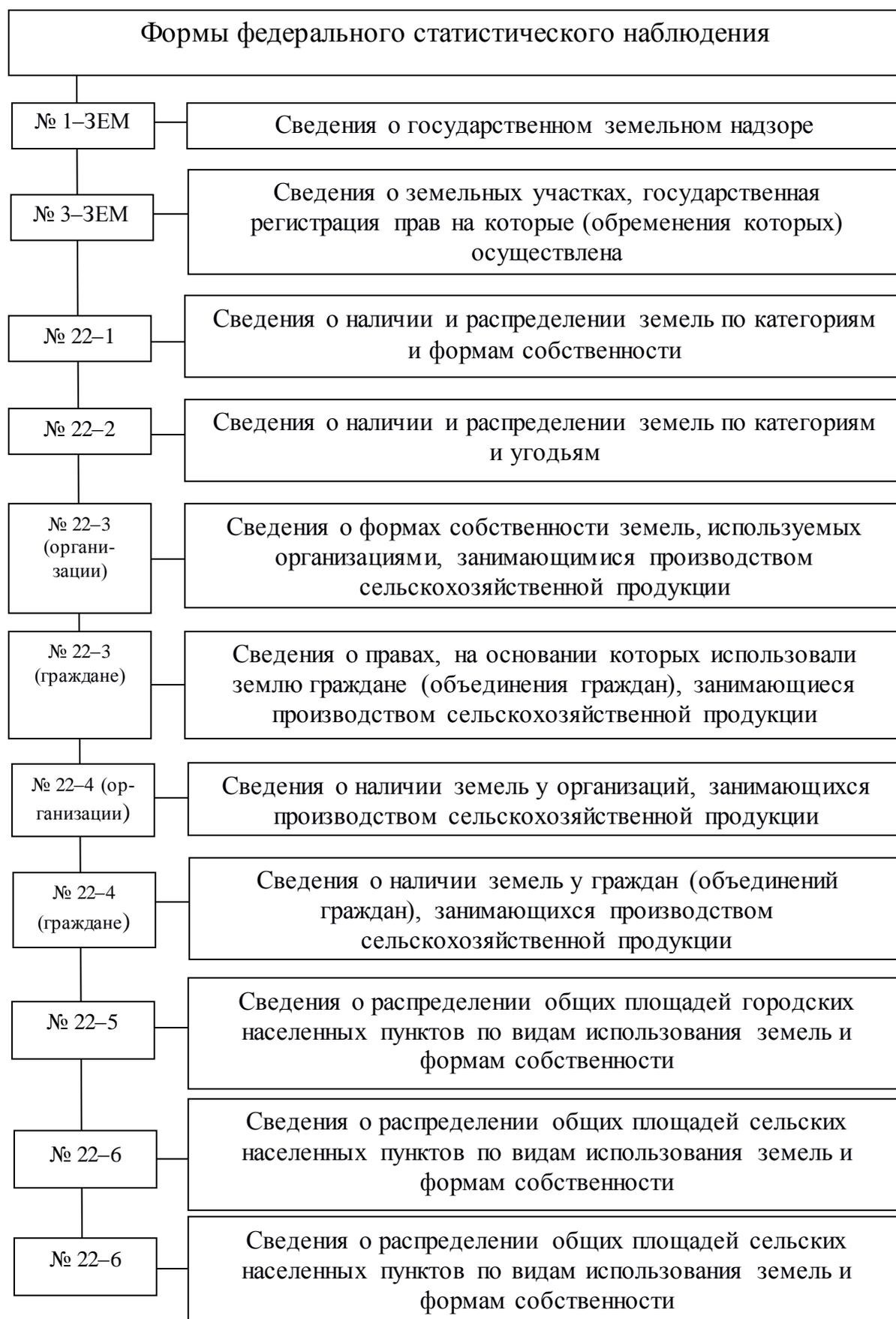


Рисунок 9 – Годовые формы федерального статистического наблюдения [12]

**К источникам сведений** для заполнения форм статистической отчетности можно отнести решения и акты комиссий, содержащие сведения о состоянии и использовании земель; данные об установлении границ объектов недвижимости; сведения, представленные правообладателями земельных участков; результаты проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий [55].

Данные, входящие в формы статистической отчетности, характеризуют земельный фонд в определенных границах и позволяют выявить причины и тенденции произошедших изменений.

#### **4.3 Порядок составления отчета о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности**

В отчете о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности обобщены и систематизированы показатели, характеризующие наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, в отдельных субъектах страны и в целом на территории РФ. Сведения, обобщаемые в отчете, закреплены действующим законодательством, определяются в соответствии со сложившимися традициями количественного и качественного учета земель, правового их положения, на основе действующих государственных и ведомственных стандартов.

**Принцип баланса** является основным при построении внесенных кадастровых данных в формы статистической отчетности. Элементы всех разделов взаимосвязаны и взаимозависимы. Изменение одного показателя влечет за собой трансформацию другого. Например, если в границах муниципального образования увеличилась площадь полевых дорог, то соответственно уменьшается площадь другого угодья, например пашни.

В федеральном статистическом наблюдении земельных ресурсов связь между кадастровыми данными выражается в форме равенства итогов, где постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах определенной территории.

**Балансовый метод анализа** – метод, используемый при сравнении качественных и количественных изменений в земельном фонде определенной территории. С помощью сопоставления взаимосвязанных показателей (категории земель, виды угодий) определяют и измеряют их взаимное влияние для дальнейшего использования в процессе расчетов и прогнозирования [55].

Материалы о площади земельных угодий отдельных землевладений (землепользований) сводятся в систему данных по группе землепользователей, по муниципальному образованию, краю, области и в целом по территории РФ. Подобным образом систематизируются сведения о природных признаках почв, экономические показатели оценки объектов недвижимости и другие кадастровые данные.

С каждым годом объем информации увеличивается, а сроки их обработки сокращаются [113].

Отчеты составляются один раз в год по состоянию на 1 января следующего за отчетным годом отдельно для каждого муниципального образования (района, города) организацией, осуществляющей учет текущих изменений сведений о наличии земель в границах территории и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям в соответствии с действующим законодательством.

Исторически сложилось, что основными учетными элементами в земельном балансе являются земельное угодье и категория земель.

Все земли по своему основному целевому назначению подразделяются **на семь категорий**:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В составе земельного фонда **категория земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим.

По этим классификационным признакам можно оценивать целевое использование земель (осуществлять наблюдения за использованием земель в соответствии с их целевым назначением, выявлять причины ухудшения плодородия земель и оценивать экологическую обстановку, проводить необходимые расчеты, прогнозирование и другие) [120].

Для получения итоговых значений категорий и угодий (основных учетных элементов) в границах муниципального образования (района, города) в графы по каждой строке отчета заносятся площади земельных угодий, входящих во все участки определенного целевого назначения. Суммы угодий по строкам дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах муниципального образования (района, города). По графам в итоговой строке будут получены площади земельных угодий, также (при их суммировании) дающие площадь муниципального образования (района, города). При этом непосредственное получение измененных обобщенных (статистических) показателей осуществляется через трансформацию площадей во вспомогательных (балансовых) таблицах, построенных по принципу от частного к общему и «прибыло» – «убыло».

В отчетной форме, отражающей распределение земель по категориям и формам собственности, учетными элементами являются категория земель и форма собственности. Единицей учета остается земельный участок или его часть, находящаяся в определенной форме собственности. По строкам суммы земель, находящихся в различной форме собственности дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах муниципального образования (района, города). По графам в итоговой строке получают площади земель в той или иной форме собственности, в сумме также дающие площадь муниципального образования (района, города).

Заполненные формы отчета представляют собой **земельный баланс** муниципального образования (района, города).

Земельный отчет за отчетную дату отражает итог произошедшего за год «движения» земель в результате предоставления

земельных участков (изъятие и отвод), перевода земель из категории в категорию в соответствии с установленной процедурой, изменения вида угодья и формы собственности на землю, учетного в специальной документации по ведению текущего учета наличия и распределения земель [55].

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите основную информацию, характеризующую территорию муниципального образования (района, города).

2. Укажите цель обобщения различных данных о земле.

3. В каком нормативном акте перечислены годовые формы федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению?

4. Перечислите формы федерального государственного статистического наблюдения.

5. Назовите порядок заполнения форм федерального государственного статистического наблюдения.

6. Назовите принципы, на которых должна осуществляться деятельность по федеральному государственному статистическому наблюдению.

7. Как называется отчет, ежегодно составляемый в муниципальном образовании (районе, городе)?

8. Перечислите годовые формы федерального статистического наблюдения.

9. Что является источником сведений для заполнения форм статистической отчетности?

10. В чем заключается принцип баланса, используемый при заполнении форм статистической отчетности?

11. С какой периодичностью составляется отчет о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности?

## 4 УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ В АДМИНИСТРАТИВНОМ РАЙОНЕ

### 4.1 Основные понятия

**Муниципальное образование** (район, город) является важнейшим звеном ведения государственного учета земель. В нем осуществляется земельная политика государства по управлению земельным фондом, перераспределению земельных ресурсов, предоставлению и изъятию земельных участков, оформлению прав на объекты недвижимости, развитию рыночных отношений при обороте земельных участков и так далее [111].

Для осуществления всех приведенных действий необходимо располагать достоверной информацией о состоянии земельного фонда в муниципальном образовании (районе, городе), его распределении по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям, о качестве и народнохозяйственной ценности угодий.

Актуализация данных о распределении земель по угодьям и их качестве осуществляется на основе обработки данных, получаемых в ходе выполнения работ по инвентаризации и государственному мониторингу земель.

Ежегодно в муниципальном образовании (районе, городе) составляется отчет о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, формам собственности, пользователям.

Отражаемые изменения отчетных данных, характеризующих земельный фонд по категориям земель, видам использования, формам собственности, угодьям являются результатом обобщения сведений о всех земельных участках, расположенных на соответствующей территории, у которых данные характеристики в течение отчетного года претерпели изменения.

К базовой информации, которая имеется на территорию муниципального образования (района, города) относят схему границ земель муниципального образования (района, города) с указанием границ сельских (городских) поселений; каталог координат поворотных точек границ; копии документов на право собственности, владения, пользования и аренды. К ежегодно составляемой информации можно отнести отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям (рисунок 10).



Рисунок 10 – Основная информация по муниципальному образованию (району, городу)

#### 4.2 Формы федерального государственного статистического наблюдения и порядок их заполнения

Деятельность по федеральному государственному статистическому наблюдению и формированию официальной статистической информации о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям должна осуществляться в соответствии со следующими **принципами**:

1. Ведение статистического наблюдения за земельными ресурсами и государственного учета земель должно осуществляться по единой системе, методике и технологии на всей территории РФ.

2. Система ведения учета количества и качества земель, их целевого назначения должна быть унифицирована для всех уровней – от предприятия, муниципального образования, субъекта РФ до Российской Федерации.

3. Обеспечение непрерывности внесения в официальную статистическую информацию о состоянии и использовании земель изменяющихся характеристик земельных участков на основании сведений, представляемых правообладателями земельных участков, данных Росреестра, результатов проведения топографо-геодезических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий.

4. Обеспечение сопоставимости и совместимости сведений статистической отчетности со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

5. Обеспечение открытости сведений земельно-кадастровой информации.

6. Соблюдение принципа баланса.

**Формы статистического отчета** представляют собой обобщенный, систематизированный по определенному принципу свод документированных сведений о земельном фонде в определенных границах.

Перечень обобщаемых сведений определен на основе действующего законодательства, сложившихся традиций учета количества, качественного состояния и правового положения земель в границах территории, а также действующих в данной предметной области государственных и ведомственных стандартов. Принятый состав показателей характеризует наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, субъектах РФ и в целом в стране.

**Целью обобщения** различных данных о земле является информационное обеспечение государственного и муниципального управления земельными ресурсами в необходимом для этого объеме. Периодичность составления отчета позволяет анализировать количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определять эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании, а также осуществ-

лять планирование мероприятий, направленных на дальнейшее увеличение производственного, инвестиционного, социального потенциала земли.

Приказом Росстата № 726 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами» от 07.12.2018 [12] установлены годовые формы федерального статистического наблюдения (рисунок 11).

К форме № 22–4 (организации, граждане) дополнительно прикладываются Приложение № 1 «Сведения о состоянии мелиорированных земель (орошение)», а к форме № 22–4 (организации, граждане) – Приложение № 2 «Сведения о состоянии мелиорированных земель (осушение)» [12].

Каждая форма государственной статистической отчетности заполняется с учетом произошедших в течение года изменений на основании данных учета предыдущего года по состоянию на отчетную дату. Указанные статистические формы с кадастровыми данными ежегодно предоставляются территориальными (районными, межрайонными, городскими) отделами управлений Росреестра по субъектам РФ, управлениям Росреестра в субъектах РФ до первого февраля после отчетного года. Далее управления Росреестра в субъектах РФ предоставляют обобщенные по субъекту формы Росреестру до первого марта после отчетного года. До первого июня Росреестр предоставляет эти статистические данные Росстату с обобщением по Российской Федерации.

В течение отчетного года изменения характеристик (по категориям земель, угодьям, видам использования, формам собственности) находят отражение в отчетных данных о земельном фонде и являются результатом обобщения сведений по всем земельным участкам, расположенным на соответствующей территории. Вместе с формами предоставляется и пояснительная записка с анализом произошедших изменений.

**Источником сведений** для заполнения форм статистической отчетности служат: землеустроительная, градостроительная, лесоустроительная и другие виды документации, утвержденные в установленном порядке.

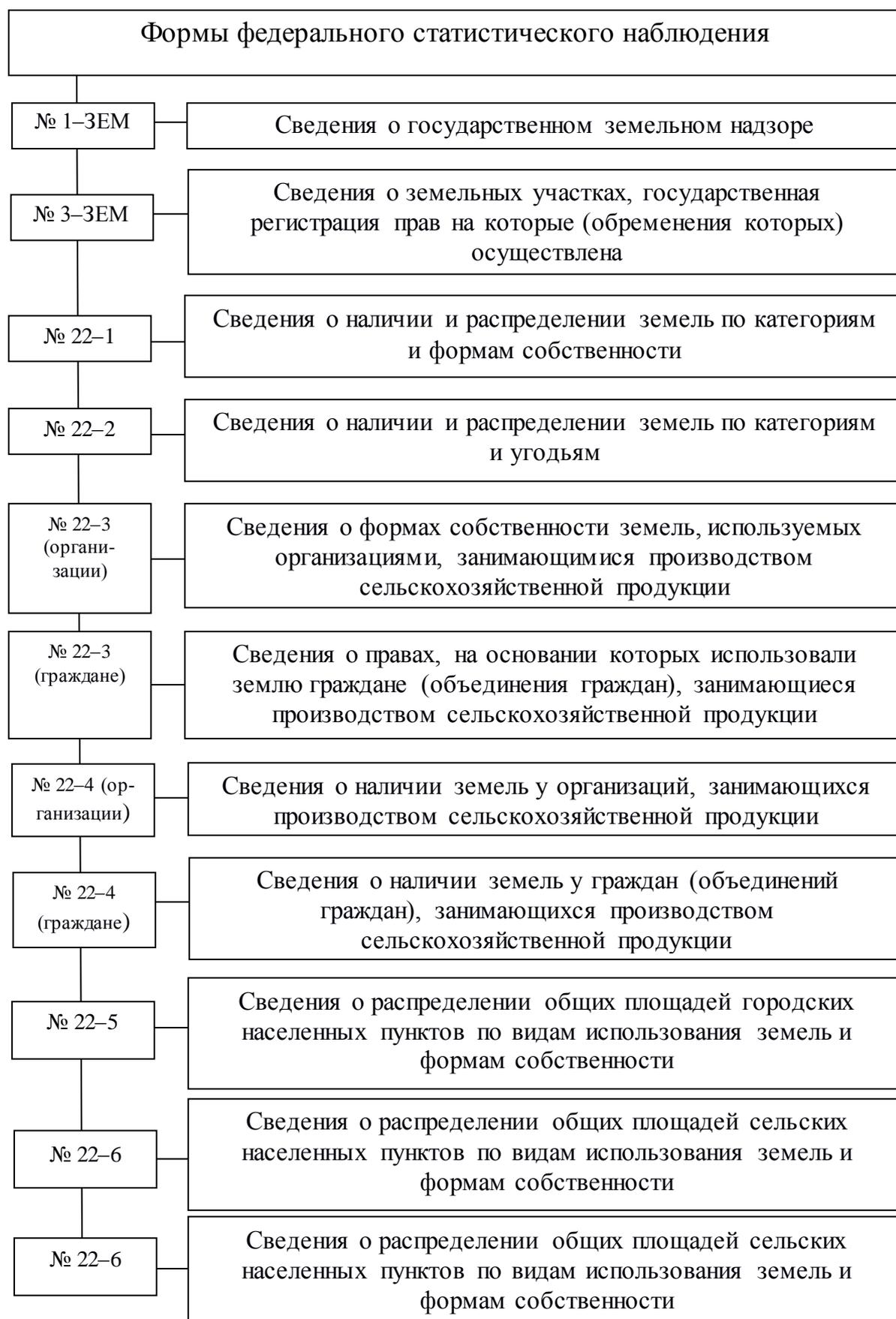


Рисунок 11 – Годовые формы федерального статистического наблюдения [12]

**К источникам сведений** для заполнения форм статистической отчетности можно отнести решения и акты комиссий, содержащие сведения о состоянии и использовании земель; данные об установлении границ объектов недвижимости; сведения, представленные правообладателями земельных участков; результаты проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий [55].

Данные, входящие в формы статистической отчетности, характеризуют земельный фонд в определенных границах и позволяют выявить причины и тенденции произошедших изменений.

#### **4.3 Порядок составления отчета о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности**

В отчете о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности обобщены и систематизированы показатели, характеризующие наличие, состояние и использование земельного фонда в населенных пунктах, административных районах, в отдельных субъектах страны и в целом на территории РФ. Сведения, обобщаемые в отчете, закреплены действующим законодательством, определяются в соответствии со сложившимися традициями количественного и качественного учета земель, правового их положения, на основе действующих государственных и ведомственных стандартов.

**Принцип баланса** является основным при построении внесенных кадастровых данных в формы статистической отчетности. Элементы всех разделов взаимозависимы и взаимосвязаны. Изменение одного показателя влечет за собой трансформацию другого. Например, если в границах муниципального образования увеличилась площадь полевых дорог, то соответственно уменьшается площадь другого угодья, например пашни.

В федеральном статистическом наблюдении земельных ресурсов связь между кадастровыми данными выражается в форме равенства итогов, где постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах определенной территории.

**Балансовый метод анализа** – метод, используемый при сравнении качественных и количественных изменений в земельном фонде определенной территории. С помощью сопоставления взаимосвязанных показателей (категории земель, виды угодий) определяют и измеряют их взаимное влияние для дальнейшего использования в процессе расчетов и прогнозирования [55].

Материалы о площади земельных угодий отдельных землевладений (землепользований) сводятся в систему данных по группе землепользователей, по муниципальному образованию, краю, области и в целом по территории РФ. Подобным образом систематизируются сведения о природных признаках почв, экономические показатели оценки объектов недвижимости и другие кадастровые данные.

С каждым годом объем информации увеличивается, а сроки их обработки сокращаются [113].

Отчеты составляются один раз в год по состоянию на 1 января следующего за отчетным годом отдельно для каждого муниципального образования (района, города) организацией, осуществляющей учет текущих изменений сведений о наличии земель в границах территории и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям в соответствии с действующим законодательством.

Исторически сложилось, что основными учетными элементами в земельном балансе являются земельное угодье и категория земель.

Все земли по своему основному целевому назначению подразделяются **на семь категорий**:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В составе земельного фонда **категория земель** – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим.

По этим классификационным признакам можно оценивать целевое использование земель (осуществлять наблюдения за использованием земель в соответствии с их целевым назначением, выявлять причины ухудшения плодородия земель и оценивать экологическую обстановку, проводить необходимые расчеты, прогнозирование и другие) [120].

Для получения итоговых значений категорий и угодий (основных учетных элементов) в границах муниципального образования (района, города) в графы по каждой строке отчета заносятся площади земельных угодий, входящих во все участки определенного целевого назначения. Суммы угодий по строкам дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах муниципального образования (района, города). По графам в итоговой строке будут получены площади земельных угодий, также (при их суммировании) дающие площадь муниципального образования (района, города). При этом непосредственное получение измененных обобщенных (статистических) показателей осуществляется через трансформацию площадей во вспомогательных (балансовых) таблицах, построенных по принципу от частного к общему и «прибыло» – «убыло».

В отчетной форме, отражающей распределение земель по категориям и формам собственности, учетными элементами являются категория земель и форма собственности. Единицей учета остается земельный участок или его часть, находящаяся в определенной форме собственности. По строкам суммы земель, находящихся в различной форме собственности дают площади категорий земель, которые составляют земельный фонд в границах муниципального образования (района, города). По графам в итоговой строке получают площади земель в той или иной форме собственности, в сумме также дающие площадь муниципального образования (района, города).

Заполненные формы отчета представляют собой **земельный баланс** муниципального образования (района, города).

Земельный отчет за отчетную дату отражает итог произошедшего за год «движения» земель в результате предоставления

земельных участков (изъятие и отвод), перевода земель из категории в категорию в соответствии с установленной процедурой, изменения вида угодья и формы собственности на землю, учетного в специальной документации по ведению текущего учета наличия и распределения земель [55].

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите основную информацию, характеризующую территорию муниципального образования (района, города).
2. Укажите цель обобщения различных данных о земле.
3. В каком нормативном акте перечислены годовые формы федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению?
4. Перечислите формы федерального государственного статистического наблюдения.
5. Назовите порядок заполнения форм федерального государственного статистического наблюдения.
6. Назовите принципы, на которых должна осуществляться деятельность по федеральному государственному статистическому наблюдению.
7. Как называется отчет, ежегодно составляемый в муниципальном образовании (районе, городе)?
8. Перечислите годовые формы федерального статистического наблюдения.
9. Что является источником сведений для заполнения форм статистической отчетности?
10. В чем заключается принцип баланса, используемый при заполнении форм статистической отчетности?
11. С какой периодичностью составляется отчет о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности?

## 5 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

### 5.1 Концепция государственного мониторинга земель РФ

**Государственный мониторинг земель** – многофункциональная подсистема, находящаяся в сложном взаимодействии с другими подсистемами единой государственной системы экологического мониторинга (ЕГСЭМ). В системе государственного мониторинга земель выделяют следующие его подсистемы:

- правового режима земель – наблюдения за изменением границ и площадей административно-территориальных единиц, зон, земельных участков;

- использования земель – наблюдения за динамикой целевого назначения, разрешенного использования земельных участков, установленных ограничений и обременении;

- качества земель – наблюдения за изменением плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиоративного состояния земель, экологического состояния земель всех категорий, включая следующие негативные процессы: подтопление и затопление, переувлажнение, заболачивание, эрозия, засоление, загрязнение земель токсичными веществами, опустынивание, нарушенность земель, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, захламливание земель промышленными и бытовыми отходами, вырубки и гари на землях лесного фонда, карст, сели и другие;

- экономического состояния земель – наблюдения за изменением налогооблагаемой, рыночной, залоговой и нормативной стоимости земельных участков, ставок земельного налога и арендной платы.

**Для реализации этих задач осуществляют поэтапный мониторинг**, предусматривающий:

- систематические аэрокосмические и наземные съемки;
- инвентаризацию и анализ фондовых материалов;
- выбор и создание системы полигонов, ключевых участков и маршрутов наблюдений;
- организацию базовых, периодических и оперативных наблюдений.

Систематизация и обработка результатов этих этапов должны быть положены в основу прогноза изменений состояния и использования земель.

По результатам оценки состояния и использования земель составляют оперативные сводки, доклады, научные прогнозы и рекомендации, сопровождающиеся тематическими картами, диаграммами, таблицами, характеризующими динамику и направления развития изменений ее состояния и использования.

Следующий этап ведения государственного мониторинга земель связан с реализацией методов хранения, систематизации, оперативной обработки и выдачи информации. Основная задача этого этапа – организация оперативного предупреждения органов управления и контроля за состоянием и использованием земель, а также граждан о негативных изменениях состояния и использования земель.

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

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

При государственном мониторинге земель осуществляется сбор информации о состоянии земель, ее обработка и хранение, ведется непрерывное наблюдение за использованием земель с учетом их целевого назначения и разрешенного использования, анализ и оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Мониторинг земель осуществляется федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с их полномочиями.

Однако проводимый мониторинг не обеспечивает наблюдение за земельными участками и полями севооборота как производственным ресурсом и не осуществляется по ряду параметров, ха-

рактизирующих плодородие почв, имеющих существенное значение для сельскохозяйственного производства.

Специфика учета сельскохозяйственных земель как природного ресурса, используемого в качестве главного средства производства в сельском хозяйстве, требует иных подходов и более широкого перечня показателей состояния таких земель и их плодородия.

## 5.2 Современное состояние земельного фонда РФ и Краснодарского края

Россия обладает огромными земельными ресурсами, в том числе землями сельскохозяйственного назначения. По данным Росреестра, на 1 января 2020 г. площадь всех земель Российской Федерации составила 1 712,5 млн га, из них к сельскохозяйственным землям относятся 382,5 млн га (22,4 %) [33] (рисунок 12).

В течение 2019 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса.

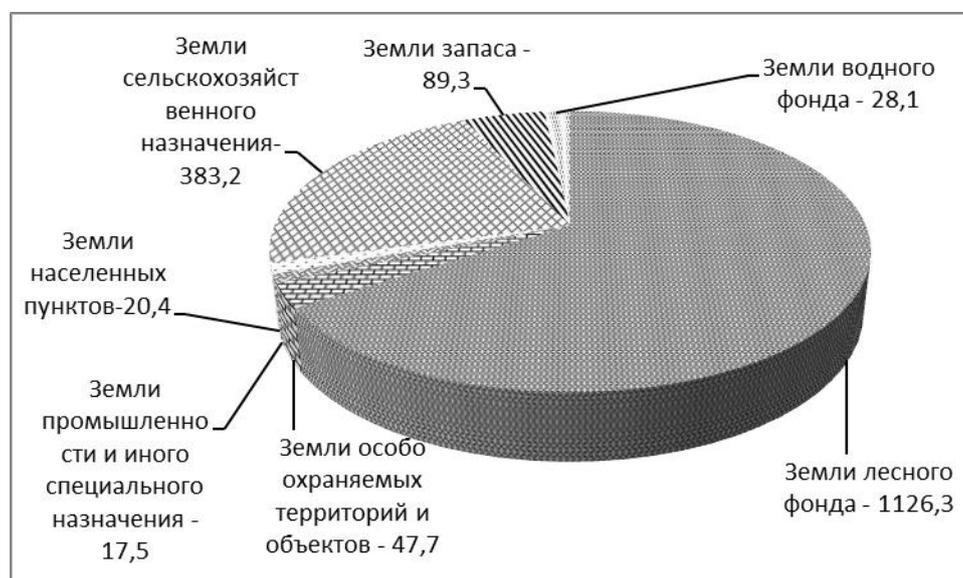


Рисунок 12 – Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель на 01.01.2019 г., млн га

Наибольшее уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения отмечено в Ненецком автономном округе – на 447,7 тыс. га, Омской области – на 80,4 тыс. га, Рязанской обла-

сти – на 46,7 тыс. га, Кировской области – на 20,7 тыс. га, Ярославской области – на 17,7 тыс. га, Оренбургской области – на 15,4 тыс. га, Ульяновской области – 9,7 тыс. га, Краснодарском крае – 8,5 тыс. га.

Уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения связано с перераспределением земель в стране, с переводом их в другие категории.

Земли сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

По данным Росреестра, площадь сельхозугодий к 01.01.2019 г. составила 197,7 млн га, из них 116,2 млн га (58,7 %) – пашни. Большая часть (81,7 %) сельскохозяйственных угодий Российской Федерации сосредоточена в четырех федеральных округах – Приволжском (25,9 %), Сибирском (25,0 %), Южном (15,9 %) и Центральном (14,9 %) [33].

За период с 01.01.2014 г. по 01.01.2019 г. в России общая площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 1,6 млн га. В период с 2010 по 2018 г. происходило ежегодное сокращение площади сельскохозяйственных земель.

Таблица 3 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям РФ

Наименование угодий	Площадь, млн га	%, от категории
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	197,7	51,7
пашня	116,2	58,8
залежь	4,3	2,2
Многолетние насаждения	1,2	0,6
сенокосы	18,7	9,5
пастбища	57,2	28,9
Лесные площади	23,8	6,3
Земли под лесными насаждениями	19,2	5,0
Земли под дорогами	2,2	0,6
Земли застройки	1,09	0,3
Земли под водой	13,1	3,4
Другие земли	125,2	32,7
Итого	382,5	100,0

Почти 55 % (101 364,1 тыс. га) несельскохозяйственных угодий составляли земли, предоставленные и предназначенные для северного оленеводства. Значительная их часть (23 % от общей площади под оленьими пастбищами) – это лесные площади. Распределение земель категории сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено в таблице 3.

Площадь Краснодарского края составляет 75 485 км<sup>2</sup> и занимает по этому показателю 42-е место среди регионов Российской Федерации. В таблице 4 представлена динамика площадей земельного фонда Краснодарского края по категориям земель.

Таблица 4 – Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям, тыс. га

Категория земель	Год			
	2005	2010	2015	2019
Земли сельскохозяйственного назначения	4764,0	4750,5	4727,9	4695,3
Земли населенных пунктов	571,5	593,3	615,2	649,7
Земли промышленности	139,6	144,5	147,2	147,2
Земли особо охраняемых территорий	387,6	378,5	379,1	378,7
Земли лесного фонда	1203,2	1212,1	1211,3	1210,9
Земли водного фонда	337,3	324,9	324,6	325,1
Земли запаса	145,3	144,7	143,2	141,6
Итого	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5

Большую часть территории края 62,3 % – занимают земли сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов занимают 8,6 %; земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения – 1,9 %; земли особо охраняемых природных территорий – 5 %; земли лесного фонда – 16,0 %; земли водного фонда – 325,1 тыс. га (4,3 %); земли запаса – 141,6 тыс. га (1,9 %).

Площадь земель сельскохозяйственного назначения изменяется из года в год. Динамика изменения площади земель данной категории за период 2005–2019 гг. показана на рисунке 13.

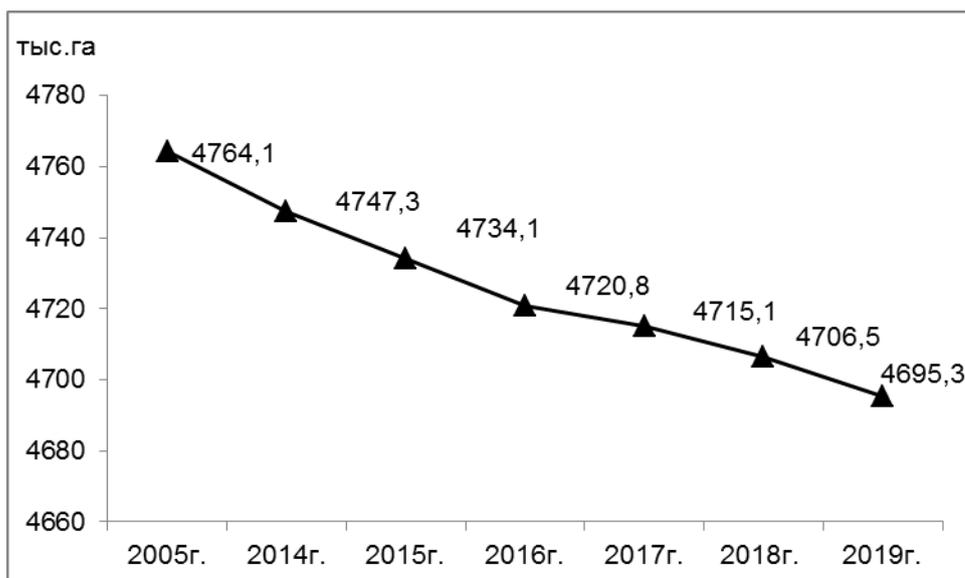


Рисунок 13 – Динамика изменения площади земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края (2005–2019 гг.), га

Рисунок 13 иллюстрирует линейное снижение площади земель сельскохозяйственного назначения за период с 2005 по 2019 гг.

Анализ данных государственной статистической отчетности показывает, что в 2019 г. продолжалось перераспределение площадей всех категорий земель, что связано с проводимыми в крае земельными преобразованиями, направленными на укрепление различных форм собственности и развитие многоукладных способов хозяйствования на земле, а также приведение категорий земель в соответствие с лесным, водным и земельным законодательством.

Движение земель между категориями, землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков реально отражает проводимую политику в крае, которая проводилась в соответствии с принятыми законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, а также законами и постановлениями органов власти края.

### **5.3 Оценка результатов мониторинга земель и их практическая значимость**

Земельным кодексом РФ (статья 67) установлена необходимость осуществления государственного мониторинга земель, представляющего собой систему наблюдения за их состоянием [4].

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в РФ независимо от форм собственности, их целевого назначения и разрешенного использования.

Оценка и научно обоснованное обобщение результатов мониторинга земель являются важнейшим этапом выполнения мониторинговых наблюдений, без которого невозможно будет разработать прогноз дальнейшего изменения земель и почвенного покрова, направить протекающие в почвах процессы в нужное русло. В силу этого работы по мониторинговым исследованиям должны координироваться единым методическим центром. Функции координации по отдельным блокам могут выполняться несколькими учреждениями, имеющими опыт проведения подобных исследований.

Мониторинг земель ведется в обязательном порядке по уровням административно-территориального деления для всех категорий земель независимо от режима и характера их использования и является составной частью единой государственной информационной системы (ГИС) о состоянии окружающей среды и природных ресурсов страны, а также глобального мониторинга природной среды и климата.

**Все контролируемые показатели при земельно-мониторинговых наблюдениях в зависимости от временной изменчивости и их периодичности измерений подразделяются на три группы:**

– показатели свойств и характеристик земель (почв), отличающиеся наиболее быстрой изменчивостью как в результате своей естественной природы, так и сильно реагирующие на все антропогенно-хозяйственные воздействия (окислительно-восстановительные условия, плотность, порозность и влажность почв, некоторые агротехнологические свойства земель). В силу необходимости оперативного и быстрого решения вопросов контроля за состоянием земель (почв) в экологически опасных и напряженных районах к указанной группе относятся все показатели, определяющие их критическое состояние;

– показатели состояния земель (почв), характеризующие более устойчивые их изменения, такие как содержание элементов питания растений и металлов (тяжелых), количество и качество гумуса, других органических соединений, структуры сложения, агрегиро-

ванность почвенного мелкозема, влагозапасы в почвах, некоторые агропроизводственные свойства земель;

– показатели свойств и характеристик земель (почв), отличающиеся устойчивостью и медленной изменчивостью: запасов гумуса, минерального и химического состава почв, водного режима, крупных фракций гранулометрического состава почв, их микро- и макроморфология, мощности почвенных горизонтов, усложнение или упрощение структуры почвенного покрова, степень сельскохозяйственной освоенности земель.

Исходя из вышеприведенного ранжирования свойств и характеристик земель (почв), устанавливаются частота и периодичность их слежения.

Содержание мониторинга земель составляют **наблюдения, изыскания, обследования, съемки**, которые отражают процессы:

1) **изменения границ и площадей** административно-территориальных образований, землепользований и землевладений, угодий, полей, участков.

2) **изменения состояния почв:**

- развитие процессов водной и ветровой эрозии;
- опустынивание;
- деградация почв на пастбищах (сбитость, закочкаренность);
- подтопление;
- заболачивание,
- переувлажнение;
- засоление;
- зарастание, закустаривание пашни;
- разрушение почвенных агрегатов;
- образование дефляционно опасной бесструктурной пылеватой поверхности, такыровидной слитой поверхности почв;
- изменение запасов гумуса;
- изменение рН почвы (кислотность, щелочность);
- изменение содержания микроэлементов в почве;
- загрязнение почв пестицидами, тяжелыми металлами, рассеянными химическими элементами, радиоактивными элементами и другими токсикантами;
- изменение состояния мелиорированных земель (ирригационная эрозия, вторичное засоление, заболачивание, избыточное осушение).

**3) изменения состояния геологической среды, рельефа, гидрографической сети, в том числе:**

– изменения форм рельефа местности, вызванные подвижными песками, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, русловыми процессами и так далее;

– изменения водного баланса, режима и химического, гидробиологического состава подземных вод;

– изменения береговых линий морей, озер, заливов, водохранилищ, лиманов и др.;

– затопление, осушение примыкающих к акваториям земель;

– изменения, вызванные криогенными процессами и явлениями;

– изменения, вызванные нарушением земель, в том числе действующими и отработанными карьерами, отвалами, терриконами, разрабатываемыми торфяниками, проседанием земной поверхности под воздействием водоотборов и отработки недр.

**4) изменения состояния растительности (посевов, пастбищ, лесов, многолетних насаждений и так далее) по:**

– фенологическим характеристикам (фазы, стадии развития, сроки их наступления),

– фитопатологическим очагам,

– биомассе состояния лесных и древесно-кустарниковых насаждений, не входящих в Гослесфонд (полезащитные, водоохранные и другие насаждения);

– состояния лесных площадей, входящих в Гослесфонд (особенно необследованных), покрытых лесом (фитопатологические данные, гари, вырубки) и не покрытых лесом (резервы сельскохозяйственных угодий).

**5) изменения состояния земель, подверженных негативно-му воздействию производственных объектов, в том числе: населенных пунктов; очистных сооружений и сельскохозяйственных предприятий;**

– мелиоративных систем;

– транспорта;

– навозохранилищ, площадок для компостирования удобрений,

– свалок,

- складов топливно-смазочных материалов, складов сыпучих удобрений, жидких удобрений,
- стоянок автотранспорта,
- скотомогильников,
- мест захоронения радиоактивных, физиологически активных химических отходов производства.

Эти изменения можно выражать в абсолютных или относительных интегральных показателях за определенный период (например, потери гумуса в тоннах на гектар, в процентах, степень и интенсивность деградации почвенного покрова и др.).

### **Контрольные вопросы**

1. Цель государственного мониторинга сельскохозяйственных земель.
2. Задачи, решаемые при проведении государственного мониторинга сельскохозяйственных земель.
3. Назовите изменения земельного фонда РФ в период с 2015–2019 гг.
4. Назовите изменения земельного фонда Краснодарского края в период с 2015–2019 гг.
5. Перечислите показатели, используемые при мониторинговых наблюдениях.
6. Назовите причины уменьшения площади земель сельскохозяйственного назначения.
7. Перечислите средства, использующие для получения информации при государственном мониторинге земель.
8. Назовите периодичность обследований, осуществляемые в ходе проведения мониторинга земель.
9. Классификация контролируемых показателей при государственном мониторинге земель.
10. Виды мониторинга земель.
11. Перечислите основные показатели, отражающие изменение состояния почв.
12. Перечислите основные показатели, отражающие изменения состояния геологической среды, рельефа, гидрографической сети.

## **6 ВЕДЕНИЕ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

### **6.1 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): задачи, структура, полномочия**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства РФ), а также функции по государственной кадастровой оценке, осуществлению федерального государственного надзора в области геодезии и картографии, государственного земельного надзора, государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) арбитражных управляющих за деятельностью саморегулируемых организаций.

Росреестр в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента и Правительства РФ, международными договорами и иными нормативными правовыми актами РФ. Свою деятельность Росреестр осуществляет через территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими органами исполнительной власти, общественными объединениями и иными организациями.

Структура Росреестра представлена на рисунке 14.

Федеральная кадастровая палата (ФГБУ «ФКП Росреестра») – подведомственное учреждение Росреестра. Учреждение образовано в марте 2001 года, с 2009 года находится в ведении Росреестра.

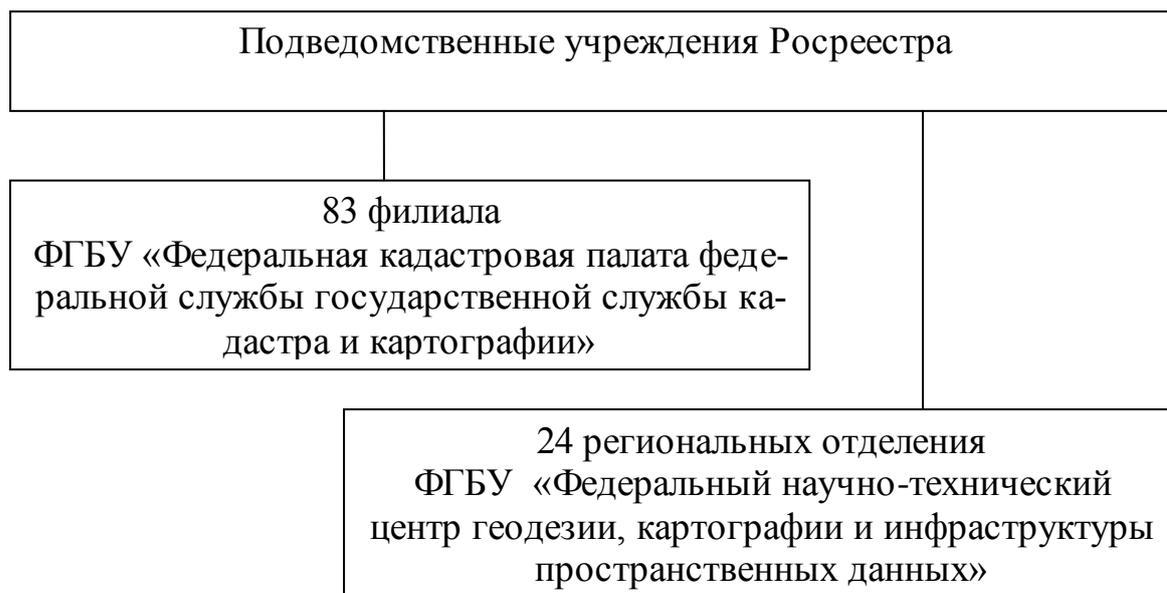


Рисунок 14 – Структура Росреестра

Филиалы Федеральной кадастровой палаты действуют в каждом регионе России.

ФГБУ «ФКП Росреестра» обеспечивает реализацию полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета объектов недвижимости и кадастровой оценки в соответствии с законодательством РФ.

Учреждение обеспечивает ведение Единого государственного реестра недвижимости в части внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия, границ субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов и других объектов.

ФГБУ «ФКП Росреестра» предоставляет сведения из Единого государственного реестра недвижимости, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, определяет кадастровую стоимость при образовании объектов недвижимости или при изменении их характеристик.

19 июля 2013 г. образовано ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». Эта дата стала важной точкой отсчета в истории отечественной геодезии и картографии.

В состав учреждения вошли:

– Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный ордена "Знак Почета" научно-исследовательский институт геодезии, аэросъемки и картографии имени Ф. Н. Красовского» – ФГУП «ЦНИИГАиК»;

– Федеральное государственное унитарное предприятие «Государственный научно-внедренческий центр геоинформационных систем и технологий» – ФГУП «ГОСГИСЦЕНТР»;

– Федеральное государственное унитарное предприятие «Государственный картографический и геодезический центр» – ФГУП «Картгеоцентр»;

– Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный картографо-геодезический фонд» – ФГУП «ЦКГФ».

Стратегические цели Учреждения:

– модернизация отрасли;

– создание научно-технических возможностей на мировом уровне;

– обеспечение качественного предоставления госуслуг;

– выполнение работ федерального значения.

Направления деятельности Учреждения:

– геодезия;

– картография;

– ИПД (Инфраструктура пространственных данных);

– геоинформационные системы;

– метрологическое обеспечение геодезических и картографических работ;

– отраслевая стандартизация.

Разработка геоинформационных систем (ГИС) является одним из приоритетных направлений работы Центра.

Полномочия Росреестра в установленной сфере деятельности представлены на рисунке 15.

Помимо нижеперечисленных полномочий Росреестр также отвечает за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета (ГКУ) ранее не учтенных объектов недвижимости, либо внесении в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Основные полномочия Росреестра в установленной сфере деятельности	
	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество
	Ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в нем
	Государственный кадастровый учет недвижимого имущества
	Ведение государственного реестра кадастровых инженеров, а также реестра государственных регистраторов прав
	Ведение государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
	Государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
	Создание апелляционных комиссий по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления ГКУ
	Ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков
	Надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
	Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства
	Ведение публичных кадастровых карт и дежурных кадастровых карт в электронной форме
	Кадастровое деление территории Российской Федерации
	Федеральный государственный надзор в области землеустройства
	Государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения)
	Государственный земельный надзор
	Федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, в том числе лицензирование

Рисунок 15 – Полномочия Росреестра

При возникновении спорных вопросов в определении кадастровой стоимости Росреестром создается комиссия по рассмотрению таких споров. В отношении кадастровой стоимости Росреестр также ведет фонд данных государственной кадастровой оценки и обеспечивает проведения мониторинга рынка недвижимости в целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, отвечает за формирование и ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков.

В отношении географических объектов Росреестр проводит:

- согласование содержания словарей и справочников наименований географических объектов, подготовку и издание которых осуществляют федеральные органы исполнительной власти и органы государственной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции, до их издания;

- согласование с соответствующими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти предложений о присвоении наименований железнодорожным станциям, морским портам и речным портам, аэропортам, географическим объектам в пределах внутренних вод, географическим объектам территориального моря, континентального шельфа и исключительной экономической зоны РФ, географическим объектам, открытым или выделенным российскими исследователями в пределах открытого моря и Антарктики, или о переименовании таких географических объектов;

- регистрацию и учет наименований географических объектов РФ, континентального шельфа и исключительной экономической зоны РФ и географических объектов, открытых или выделенных российскими исследователями в пределах открытого моря и Антарктики;

Относительно кадастровых инженеров Росреестр обеспечивает ведение реестра квалификационных аттестатов.

Росреестр осуществляет принятие на учет бесхозных недвижимых вещей в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН. Обеспечивает защиту сведений, содержащихся в ЕГРН и федеральной государственной информационной системе ведения

Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) в соответствии с законодательством РФ.

В пределах своих полномочий Росреестр может обращаться в установленном порядке в суд также в некоторых случаях (рисунок 16).

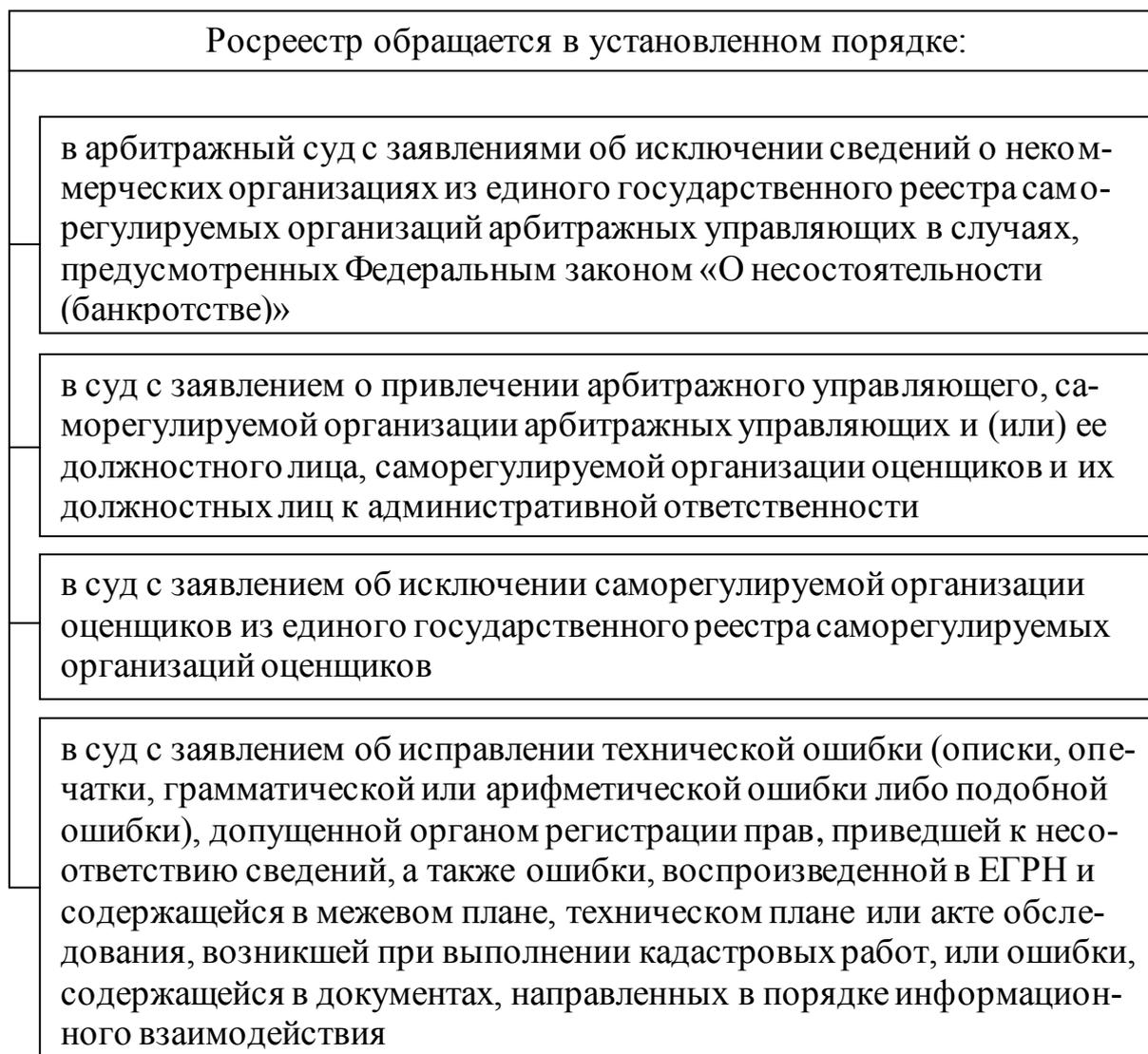


Рисунок 16 – Случаи обращения Росреестра в суд

К организационным функциям Росреестра относятся:

- проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти;
- подготовка землеустроительной документации для делимитации и демаркации государственной границы РФ, а также для установления границ субъектов РФ, границ муниципальных образований;

– работы по созданию, внедрению, сопровождению и ведению информационных систем, автоматизирующих процесс выполнения государственных функций и оказания государственных услуг в установленных сферах деятельности, а также информационно-коммуникационных систем и технических средств, необходимых для функционирования информационных систем;

– создание, развитие и поддержание в рабочем состоянии государственных нивелирных и геодезических сетей, в том числе гравиметрических фундаментальной и первого класса, плотность и точность которых обеспечивают создание государственных топографических карт и планов, решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач;

– определение параметров фигуры Земли и в этих целях внешнего гравитационного поля;

– создание и обновление государственных топографических карт и планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах, точность и содержание которых обеспечивают решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач, издание этих карт и планов, а также осуществление топографического мониторинга;

– дистанционное зондирование Земли в целях обеспечения геодезической и картографической деятельности;

– геодинамические исследования на базе геодезических и космических измерений;

– ведение в пределах своей компетенции федерального фонда пространственных данных;

– создание и ведение в пределах своей компетенции географических информационных систем федерального и регионального назначения;

– проектирование, составление и издание общегеографических, политико-административных, научно-справочных и других тематических карт и атласов межотраслевого назначения, а также учебных картографических пособий;

– проведение в пределах своей компетенции геодезических, картографических, топографических и гидрографических работ в целях обеспечения обороны и безопасности РФ;

– геодезическое, картографическое, топографическое и гидрографическое обеспечение делимитации, демаркации и проверки

прохождения линии государственной границы РФ, а также делимитации морских пространств РФ;

- обеспечение геодезическими, картографическими, топографическими и гидрографическими материалами и данными об установлении и изменении границ субъектов РФ, границ муниципальных образований;

- картографирование Антарктиды, континентального шельфа РФ, территорий иностранных государств и Мирового океана;

- установление в пределах своей компетенции местных систем координат;

- служба контроля деформации земной поверхности, входящая в федеральную систему сейсмологических наблюдений и прогноза землетрясений;

- создание в пределах своей компетенции картографической и геодезической основы ЕГРН;

- выполнение работ по выявлению существующих наименований географических объектов;

- разработка, внедрение и сопровождение программного обеспечения для сбора и обобщения государственной статистической отчетности по основным вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности;

- создание метрологической службы и (или) определение должностных лиц в целях организации деятельности по обеспечению единства измерений в области геодезии и картографии;

- обеспечение соблюдения порядка ведения ЕГРН;

- составление в порядке, установленном законодательством РФ, протоколов об административных правонарушениях, рассмотрение в установленном порядке дел об административных правонарушениях и назначение административных наказаний;

- проведение в установленном порядке проверки деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, оценщиков, кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;

- проведение государственной экспертизы землеустроительной документации;

- оказание поддержки саморегулируемым организациям арбитражных управляющих и арбитражным управляющим в ходе осуществления процедур, применяемых в деле о банкротстве и свя-

занных с вопросами трансграничной несостоятельности (несостоятельности (банкротства), осложненной иностранным элементом);

- участие в организации подготовки арбитражных управляющих, проведении и приеме теоретического экзамена по единой программе их подготовки;

- утверждение состава комиссии по приему теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих;

- осуществление в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента РФ и Правительства РФ, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федерального органа государственной власти, в том числе имущества, переданного подведомственным организациям;

- принятие решения о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) средств от платежей в федеральный бюджет, администрирование которых возложено на Службу, в порядке, установленном законодательством РФ;

- осуществление функции главного администратора доходов бюджета в порядке, установленном законодательством РФ;

- осуществление функции главного распорядителя средств федерального бюджета и государственного заказчика при реализации государственных программ РФ, федеральных целевых программ, а также функции главного распорядителя средств федерального бюджета при реализации иных непрограммных мероприятий в установленной сфере деятельности, если иное не установлено федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ или Правительства РФ;

- руководство деятельностью своих территориальных органов, контроль и анализ их деятельности и разработка меры по ее совершенствованию;

- в соответствии с законодательством РФ и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг осуществление планирования закупок товаров, работ, услуг, определение поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и заключение государственных контрактов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения нужд

Службы, а также для иных государственных нужд в установленной сфере деятельности;

- организация и осуществление в пределах своей компетенции мероприятий по профилактике коррупционных и иных правонарушений в центральном аппарате Службы, ее территориальных органах и подведомственных организациях;

- организация и обеспечение мобилизационной подготовки и мобилизация, проведение мероприятий по повышению устойчивости работы центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и подведомственных организаций в условиях военного времени и при возникновении чрезвычайных ситуаций в мирное время, а также осуществляет организацию и ведение гражданской обороны в Службе;

- осуществление кадрового обеспечения центрального аппарата Службы и ее территориальных органов, организация дополнительного профессионального образования и повышения квалификации работников Службы и ее территориальных органов;

- обеспечение в пределах своей компетенции защиты сведений, составляющих государственную и иную охраняемую законом тайну, а также контроль и координация деятельности по защите таких сведений в ее территориальных органах и подведомственных организациях;

- организация приема граждан, обеспечение своевременного и в полном объеме рассмотрения устных и письменных обращений граждан, а также обращений юридических лиц;

- проведение в установленном порядке проверок по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности Службы, принятие по их результатам мер, предусмотренных законодательством РФ;

- осуществление в установленном законодательством РФ порядке международного сотрудничества по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности;

- осуществление в соответствии с законодательством РФ работы по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов Службы;

- осуществление иных полномочий в установленной сфере деятельности, если они предусмотрены федеральными законами,

нормативными правовыми актами Президента РФ и Правительства РФ.

## **6.2 Государственный кадастровый учет объектов недвижимости и регистрация прав**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут осуществляться одновременно в некоторых случаях:

Во-первых, при создании объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление с использованием атомной энергии и государственного управления при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Федерального закона № 218.

Во-вторых, при образовании объекта недвижимости.

В-третьих, при прекращении существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН.

В-четвертых, при образовании или прекращении существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

Государственная регистрация прав может также осуществляться без одновременного государственного кадастрового учета при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется; при переходе права на объект недвижимости; в связи с возникновением права на созданный объект недвижимости в случае создания объекта недвижимости, за исключением, если государственный кадастровый учет

осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения; при возникновении права на образованный земельный участок в случаях, если земельные участки изъяты для государственных или муниципальных нужд; при прекращении прав на объект недвижимости за исключением случая, прекращения существования объекта недвижимости права, на который зарегистрированы в ЕГРН; при подтверждении прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; при подтверждении прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона; при ограничении прав на объект недвижимости и обременении объекта недвижимости, а также прекращении таких ограничений и обременений.

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приведены на рисунке 17.

Государственный кадастровый учет может осуществляться без одновременной государственной регистрации прав:

1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Федерального закона № 218;

Основания для государственного кадастрового учета и регистрации прав	
	Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
	Договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
	Акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
	Свидетельства о праве на наследство;
	Вступившие в законную силу судебные акты;
	Акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
	Межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ, карта-план территории, подготовленный в результате выполнения комплексных кадастровых работ;
	Иные документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
	Наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Рисунок 17 – Состав документов, необходимых для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

2) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения

прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в ЕГРН;

3) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

4) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

6) в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

7) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение со-

глашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

10) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с частью 14 статьи 41 Федерального закона № 218;

11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

По итогам деятельности Росреестра в РФ увеличилось количество действий о государственном кадастровом учете за 2019 г. по сравнению с 2018 г. на 3,8 %, а в рамках единой учетно-регистрационной процедуры на 9 % больше, чем в 2018 г. (рисунок 18).

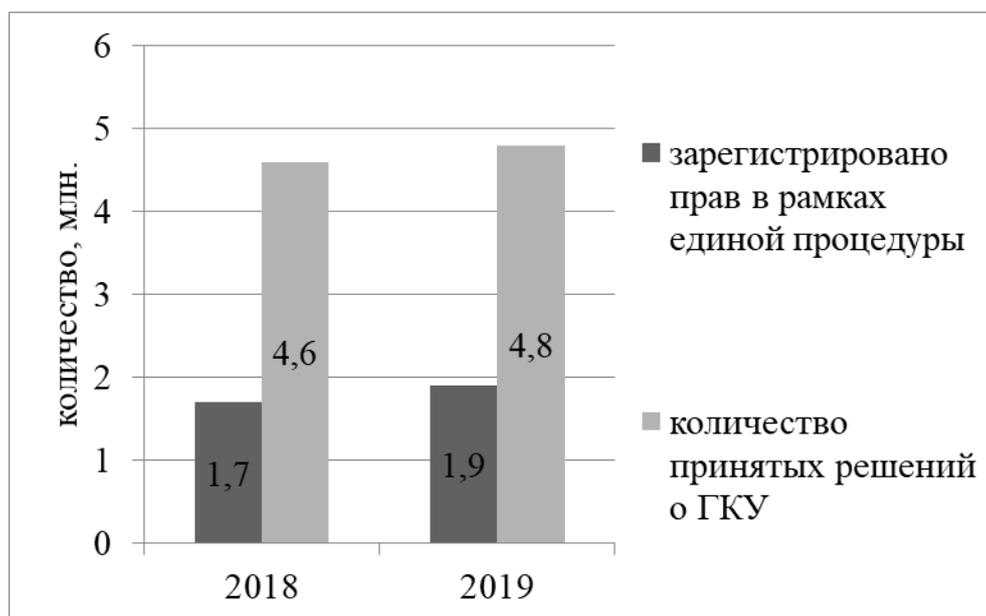


Рисунок 18 – Количество принятых решений о государственном кадастровом учете в целом по РФ

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов. Если заявление подавалось через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг, то в течение девяти рабочих дней с даты приема заявления. Пять рабочих дней с даты приема органом регистрации

прав заявления если осуществляется ГКУ и семи рабочих дней если прием заявления осуществлялся многофункциональным центром. В случае осуществления государственного кадастрового учета и внесения сведений на основании подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ карты-плана территории – пятнадцать рабочих дней.

Если осуществляется одновременно государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, то в течение десяти рабочих дней с даты приема, если заявление подается в орган регистрации прав, двенадцати рабочих дней, если заявление подается через многофункциональный центр.

Если основанием для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав является вступивший в силу судебный акт, то в течение пяти рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав заявления.

Три рабочих дня, если на недвижимое имущество наложен арест или если основанием является нотариально удостоверенная сделка, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме – в течение одного рабочего дня.

Пять рабочих дней, с даты приема, если вышеупомянутые документы сдаются через многофункциональный центр или если осуществляется государственная регистрация ипотеки жилого помещения.

Если подается заявление на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения через многофункциональный центр, то в течение семи рабочих дней. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости. За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

### 6.3 Реестровые дела (Состав сведений ЕГРН)

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений, которые представлены в текстовой (семантические сведения) и графической (графические сведения) формах и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости), который представляет собой свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости;

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества. В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий;

4) реестровых дел, которые представляют собой совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения об объектах недвижимости. Реестровые дела ведутся в электронной форме, а также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов от-

сутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

5) кадастровых карт, которые представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН и которые классифицируются на: публичные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц и дежурные кадастровые карты – кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении ЕГРН. Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме.

6) книг 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.

#### **6.4 Реестровые и технические ошибки**

Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карта (плане) или в акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнявшим кадастровые работы или ошибка, содержащаяся в документах, направленных в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия.

В большинстве случаев реестровая ошибка исправляется в судебном порядке с назначением соответствующей экспертизы, суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении такой реестровой ошибки.

Бывают случаи, когда соседи смежных земельных участков приходят к общему мнению, в результате чего кадастровый инженер проводит повторно межевание обоих земельных участков и устанавливается соответствие фактических границ с теми, что были внесены в ЕГРН ранее.

Выполняя кадастровые работы в связи с исправлением реестровой ошибки, кадастровый инженер не имеет право отходить от

площади, которая указана в правоудостоверяющих документах на объект недвижимости.

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является, в том числе причиной пересечения границ, принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Пример реестровой ошибки представлен на рисунке 19.

По истечении трех месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведения ЕГРН в описании местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН. По истечении трех месяцев со дня направления указанным лицам выдается решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и при поступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки, орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН и о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов и материалов, а именно – правоудостоверяющих документов, с использованием картографической основы и (или)

иных документов (материалов) в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

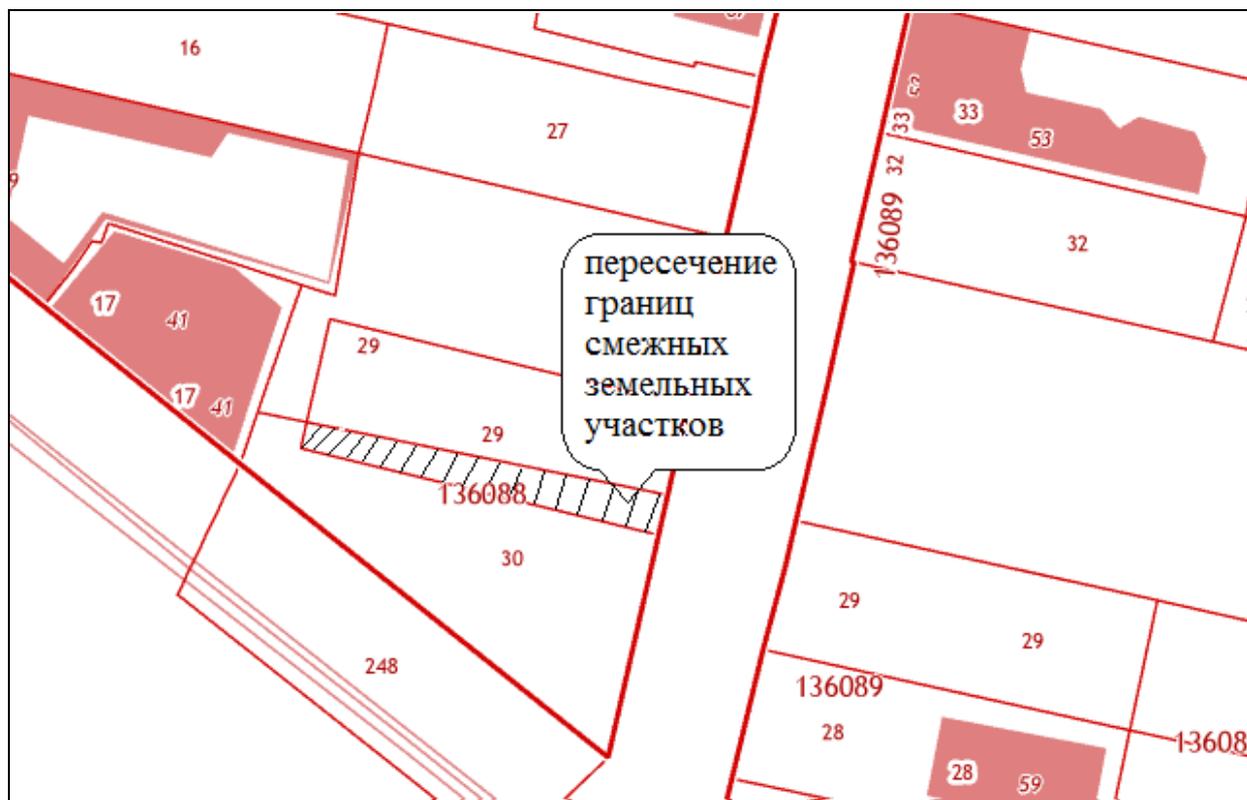


Рисунок 19 – Фрагмент публичной кадастровой карты

При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки, может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой внесены были в ЕГРН, не более чем на 5 %.

При исправлении реестровых ошибок орган регистрации прав на основании имеющихся и (или) полученных дополнительно документов и материалов также вносит в ЕГРН сведения о местоположении границ (координатах характерных точек границ) смежных и (или) несмежных земельных участков, исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на соответствующий земельный участок, или при отсутствии такого документа – исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, или в случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка – исходя из местополо-

жения границ такого земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих установить местоположение границ земельного участка, и (или) контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов, а также сведения о площади земельных участков в соответствии с установленным местоположением границ таких земельных участков. В указанном случае подготовка межевого или технического плана соответствующего объекта недвижимости не осуществляется.

Кроме реестровых ошибок в ЕГРН допускаются и технические ошибки (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка). Такие ошибки могут допускаться органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Результат такой ошибки приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН (далее – техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Пример технической ошибки представлен на рисунке 20.

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН



Дата 17.12.2018

№ 99/2018/228950732

На основании запроса от 17.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.12.2018 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	58:29:3004009:1356
Адрес:	Пензенская область, г Пенза, ул Калинина, д 119а
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	16.11.2012
номер государственной регистрации права:	58-58-37/040/2012-848
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.06.2013, рег.№ 58-58-37/040/2012-848 Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения
2.2 правообладатель:	Полосин Павел Николаевич
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 1/2
дата государственной регистрации права:	20.06.2013
номер государственной регистрации права:	58-58-37/017/2013-350
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.3 правообладатель:	Маликов Иван Владимирович
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность, 1/2
дата государственной регистрации права:	20.06.2013
номер государственной регистрации права:	58-58-37/017/2013-350

дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН  
(инициалы, фамилия)

Рисунок 20 – Фрагмент выписки из ЕГРН с допущенной технической ошибкой

Порядок представления и форма заявления об исправлении технической ошибки в записях, а также требования к формату заявления об исправлении технической ошибки в записях в форме электронного документа устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении тех-

нической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

### **Контрольные вопросы**

1. Случаи обращения Росреестра в суд.
2. Что относится к организационным функциям Росреестра?
3. Что относится к полномочиям Росреестра относительно кадастровых инженеров?
4. Структура Росреестра.
5. В каких случаях осуществляется одновременно ГКУ и регистрация прав?
6. В какой срок осуществляется ГКУ и регистрация прав на объект недвижимости?
7. Что является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав?
8. При каких случаях государственная регистрация прав может осуществляться без ГКУ?
9. При каких случаях ГКУ может осуществляться без государственной регистрации прав?
10. Что такое реестр объектов недвижимости?
11. Что относится к реестровым делам?
12. Что такое кадастровые карты и как они классифицируются?
13. Какие сведения вносятся в реестр прав на недвижимость?
14. Что из состава сведений ЕГРН ведется в электронном виде?
15. Допустимо ли изменение местоположения границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки?
16. В каких случаях обращаются в суд при исправлении реестровой или технической ошибки?
17. Относится ли ошибка, допущенная в техническом плане, к технической ошибке?
18. Относится ли ошибка, допущенная в выписке ЕГРН, к реестровой ошибке?

## 7 КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

### 7.1 Общие сведения о кадастровой деятельности

В современных условиях кадастровая деятельность приобрела государственное и общественное значение, так как с 2008 года в России учет объектов недвижимости является федеральной функцией. Основным нормативно-правовым актом, регулирующим осуществление кадастровой деятельности, является Федеральный закон № 221–ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007.

**Кадастровая деятельность** – это выполнение кадастровым инженером работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые сведения для осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) объекта недвижимости (кадастровые работы).

Ведение Единого государственного реестра недвижимости не представляется возможным без проведения кадастровых работ.

В условиях развития рынка недвижимости вопрос накопления достоверной и актуальной информации об объектах недвижимости является необходимым условием проведения эффективного управления земельно-имущественным комплексом.

При отсутствии сведений в ЕГРН невозможно провести сделки с недвижимостью (приобрести, продать, обменять, подарить и др.). Кроме того без проведения кадастровых работ невозможно осуществить предоставление и изъятие земельных участков.

Описание объектов недвижимости в качестве объекта права подготавливается в ходе кадастровых работ. Тем самым итоговым результатом кадастровых работ является формирование объектов недвижимости в качестве объекта гражданских прав.

Под кадастровыми отношениями понимают отношения, возникающие по поводу осуществления на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а так же при ведении Единого государственного реестра недвижимости и предоставлении сведений, содержащихся в нем.

На рисунке 21 показано взаимодействие всех участников отношений по поводу процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

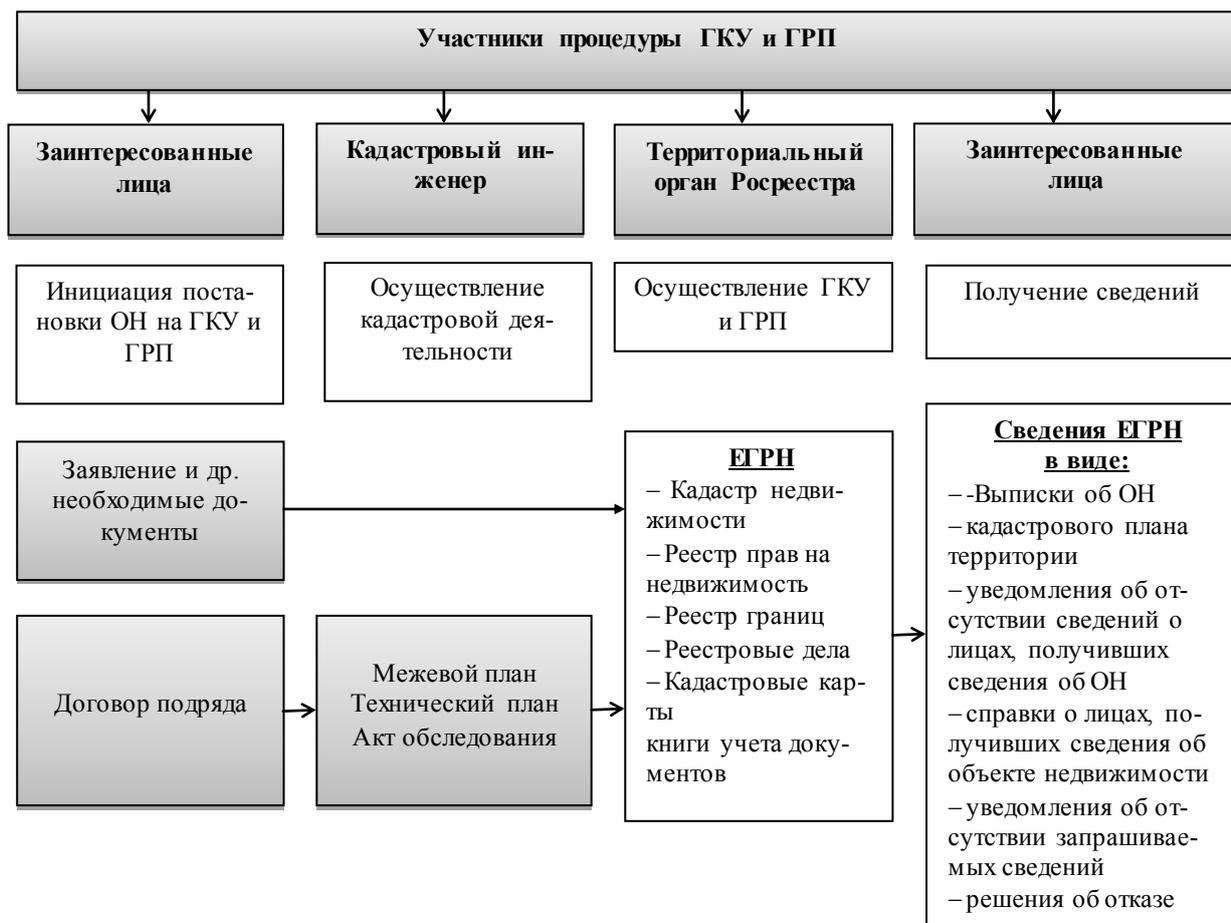


Рисунок 21 – Схема взаимодействия участников кадастровых отношений

**Кадастровые работы** – это работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

Поэтому в ходе кадастровых работ формируются документы, которые в дальнейшем предоставляются в орган кадастрового учета и на основании которых вносятся сведения в ЕГРН.

Только после проведения кадастровых работ и процедуры кадастрового учета можно признать объект недвижимости юридически существующим, имеющим ряд индивидуальных характеристик.

Место кадастровых работ в системе кадастровых отношений показано на рисунке 22.



Рисунок 22 – Система кадастровых отношений

Российское законодательство определяет перечень кадастровых работ и требования к подготовке соответствующих документов.

Согласно действующему законодательству выполнение кадастровых работ вправе осуществлять кадастровый инженер.

## 7.2 Кадастровый инженер

Институт кадастровых инженеров берет свое начало с принятия ФЗ № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (сейчас «О кадастровой деятельности») в 2011 году. Данный Закон определил сферу деятельности кадастровых инженеров.

**Кадастровым инженером** признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ). Стоит отметить, что кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

На рисунке 23 представлены обязательные условия принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ).

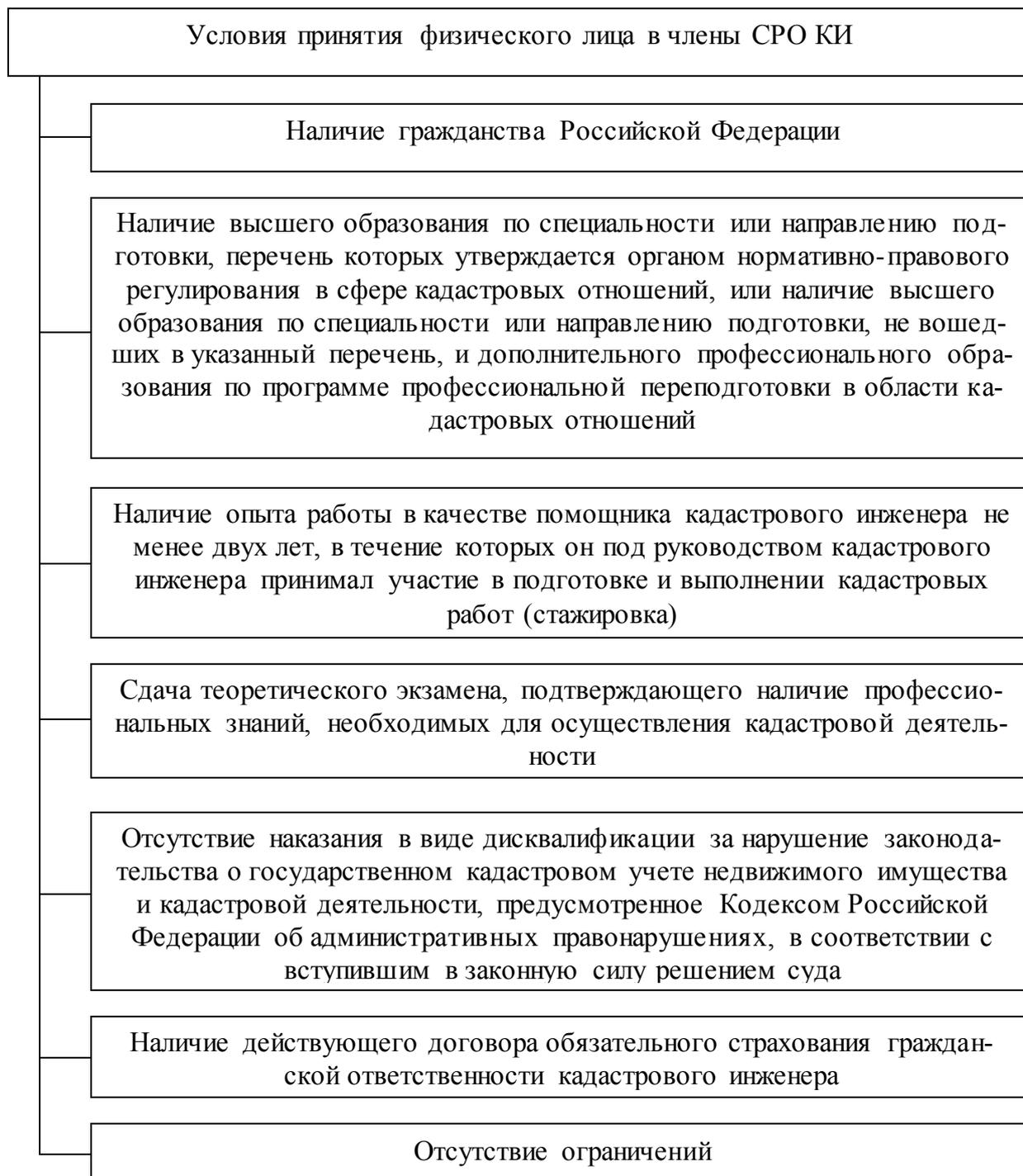


Рисунок 23 – Условия принятия физического лица в члены СРО КИ

Кадастровый инженер должен соответствовать не только требованиям законодательства, но и обладать определенными знаниями как в технических, так и правовых вопросах. Выполнение кадастровых работ компетентным специалистом позволит снизить возникновение ошибок при подготовке документов, необходимых

для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Квалификация кадастрового инженера присваивается только после сдачи квалификационного экзамена. Однако до сдачи экзамена претенденту необходимо пройти соответствующую стажировку в качестве помощника кадастрового инженера.

Претендент на получение квалификации кадастрового инженера должен иметь профильное образование. В случае, если образование непрофильное, необходимо пройти соответствующую переподготовку. Только после выполнения данного требования претендент может подать запрос на прохождение стажировки в качестве помощника кадастрового инженера. Стажировка длится минимум 2 года. Срок прохождения стажировки может возрасти в зависимости от времени работы в неделю. Предусмотрена приостановка, прекращение и возобновление стажировки. После прохождения стажировки, при выполнении всех условий, претенденту необходимо преодолеть сдачу итого теоретического экзамена.

Порядок проведения экзамена, формирования и работы комиссии, в том числе порядок обжалования результатов экзамена, устанавливается национальным объединением кадастровых инженеров по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Теоретический экзамен состоит из вопросов в тестовой форме. Тесты разрабатываются и утверждаются национальным объединением в соответствии с программой экзамена, утвержденной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Ознакомиться с вопросами теоретического экзамена для претендентов на получение квалификации кадастрового инженера можно на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Сдача экзамена является платной услугой. Размер и порядок оплаты так же устанавливаются национальным объединением.

Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является некоммерческой организацией, объединяющей СРО КИ. Организация в первую очередь разрабатывает подходы к единому решению задач, выполняемых кадастровым инженером, в связи с возникающими кадастровыми новов-

ведениями. Целью является и организация взаимодействия СРО КИ с органами власти, заказчиками, третьими лицами.

Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности определены Федеральным законом N 221–ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007.

Кадастровый инженер имеет право:

1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ;

2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;

3) отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

Кадастровый инженер уполномочен на выполнение кадастровых работ, при которых:

– определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, объекта незавершенного строительства (ОНС);

– осуществляется обработка результатов определения таких координат, определяется площадь, осуществляется описание местоположения, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

Кадастровый инженер формирует документы в зависимости от вида объекта недвижимости. На рисунке 24 определены основные этапы проведения кадастровых работ и их результаты.

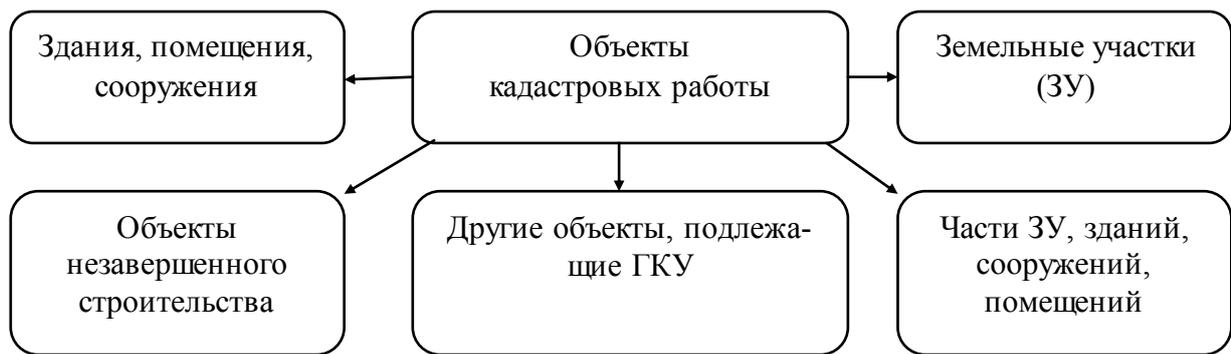


Рисунок 24 – Объекты кадастровых работ

Результатом кадастровых работ являются подготовленные документы:

- 1) межевой план;
- 2) технический план;
- 3) акт обследования.

Основным видом работ, выполняемым кадастровым инженером, является межевание земель, сопровождающееся подготовкой межевого плана и других документов с целью кадастрового учета. При этом за достоверность сведений отвечает кадастровый инженер.

На рисунке 25 показаны формируемые кадастровым инженером документы и определено их назначение.



Рисунок 25 – Документы, формируемые кадастровым инженером

### 7.3 Саморегулируемая организация кадастровых инженеров

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), основанных на членстве в них кадастровых инженеров, в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, разработки и утверждения для членов таких саморегулируемых организаций стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений и установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров приобретает ассоциацией (союзом) с даты включения сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. За включение сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров взимается государственная пошлина в размерах и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр СРО КИ является выполнение такой ассоциацией (союзом) следующих обязательных требований:

- наличие в составе этой организации не менее семисот членов, соответствующих обязательным условиям членства в СРО КИ;
- наличие предусмотренных органов управления, специализированных органов, методического органа;
- наличие стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, разработанных и утвержденных такой ассоциацией (союзом) в со-

ответствии с федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений.

Ассоциация (союз) утрачивает статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров с даты исключения сведений о такой саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

**Функциями саморегулируемой организации кадастровых инженеров** являются:

1) разработка и утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений;

2) установление размера членских взносов и порядка их уплаты;

3) представление законных интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления;

4) прием в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров и исключение из саморегулируемой организации кадастровых инженеров по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом;

5) контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

6) контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров;

7) ведение реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений;

8) организация информационного и методического обеспечения своих членов;

9) осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров вправе:

– получать в органе регистрации прав информацию о результатах профессиональной деятельности своих членов в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

– запрашивать у юридического лица, работником которого является кадастровый инженер – член саморегулируемой организации, информацию о результатах его деятельности, в том числе о жалобах на действия (бездействие) этого кадастрового инженера;

– проводить экспертизу документов, подготовленных кадастровыми инженерами, и подготавливать по ее результатам заключение по запросам любых лиц;

– осуществлять иные права, если соответствующие ограничения прав не предусмотрены федеральным законом и (или) уставом саморегулируемой организации.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана:

1) соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих деятельность саморегулируемых организаций;

2) осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

3) применять в отношении своих членов меры дисциплинарной ответственности;

4) сообщать в орган государственного надзора о своем несоответствии требованиям в течение пяти рабочих дней с даты возникновения такого несоответствия;

5) принять физическое лицо или отказать в его принятии в саморегулируемую организацию в случаях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом;

6) исключать кадастровых инженеров из саморегулируемой организации в порядке и по основаниям, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом;

7) вести реестр членов саморегулируемой организации и предоставлять доступ к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

8) осуществлять контроль за своевременным прохождением кадастровыми инженерами (своими членами) обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации кадастровых инженеров в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом, и вести учет кадастровых инженеров (своих членов), прошедших соответствующее обучение;

9) представлять в орган государственного надзора информацию о вступлении в национальное объединение и выходе из него в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого вступления или такого выхода;

10) представлять в орган государственного надзора информацию об изменении почтового адреса, адреса электронной почты, номеров контактных телефонов, адреса официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в срок не более чем пять рабочих дней с даты соответствующего изменения;

11) представлять в орган государственного надзора информацию об изменениях, внесенных в положения об органах управления, о специализированных органах, методическом органе саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также в устав такой саморегулируемой организации, в срок не более чем пять рабочих дней с даты внесения таких изменений;

12) представлять в орган государственного надзора информацию о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и об основаниях внесения таких изменений в объеме, сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

13) представлять в орган регистрации прав и (или) орган государственного надзора информацию и документы в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты поступления в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров запроса от органа регистрации прав и (или) органа государственного надзора;

14) рассматривать жалобы на своих членов и дела о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности;

15) организовывать стажировку физических лиц и направлять в национальное объединение информацию о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, и сведения об итогах стажировки;

16) соблюдать требования об обязательном страховании гражданской ответственности членов такой ассоциации (союза);

17) обеспечивать проведение экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовку по результатам проведения экспертизы заключения (по запросу апелляционной комиссии и без взимания платы);

18) соблюдать правила деятельности саморегулируемой организации кадастровых инженеров, в том числе акты, утвержденные национальным объединением в соответствии с настоящим Федеральным законом, независимо от членства такой саморегулируемой организации кадастровых инженеров в национальном объединении;

19) осуществлять иные обязанности в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, регулирующими деятельность саморегулируемых организаций.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров и работники саморегулируемой организации кадастровых инженеров не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ с членами такой саморегулируемой организации или принимать участие в выполнении кадастровых работ, а также учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, их дочерних обществ. Работники саморегулируемой организации кадастровых инженеров не вправе заключать трудовые

договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров, ее дочерними обществами.

### **Контрольные вопросы**

1. Приведите определение «кадастровая деятельность».
2. Какие работы относятся к кадастровым работам?
3. Перечислите участников кадастровых отношений.
4. Кто уполномочен на выполнение кадастровых работ?
5. Назовите основной нормативно-правовой акт, регулирующий осуществление кадастровой деятельности
6. Что является результатом кадастровых работ?
7. Что является результатом кадастровых работ?
8. Условия принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
9. Основные цели Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
10. Организация и проведение теоретического экзамена для претендентов на получение квалификации кадастрового инженера.
11. Перечислить права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности
12. Перечислите требования для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр СРО КИ.
13. Перечислите основные функции СРО КИ.
14. Перечислите основные обязанности СРО КИ.

## 8 РЕЗУЛЬТАТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

### 8.1 Межевой план

**Межевой план** – это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Состав сведений межевого плана согласно ч. 2 ст. 22 Закона № 218 показан на рисунке 26.

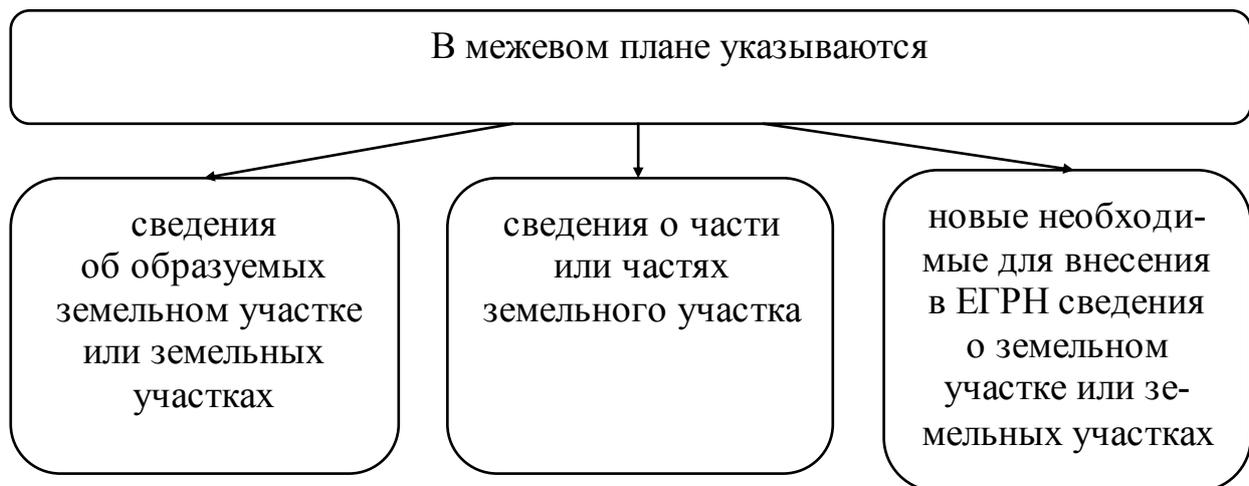


Рисунок 26 – Состав сведений межевого плана

Межевой план формируется в форме электронного документа, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Согласно договору подряда межевой план может быть подготовлен в бумажном виде и заверен подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера.

Межевой план готовится кадастровым инженером в формате XML-документа. При этом форма документа должна соответство-

вать действующей XML-схеме, которая должна быть в открытом доступе на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии вправе вносить изменения в XML-схемы. Как правило, изменение таких схем происходит при принятии новых нормативно-правовых актов, регламентирующих подготовку межевого плана и устанавливающих нововведения.

Усиленная квалификационная подпись кадастрового инженера должна быть сертифицирована согласно законодательству и должна быть предназначена и быть совместима с ресурсами, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Основные документы, регламентирующие требования к межевому плану, приведены на рисунке 27.

Приказ Минэкономразвития РФ № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»  
от 8 декабря 2015 г.

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

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»

Рисунок 27 – Нормативно-правовые акты, регламентирующие требования к межевому плану

Межевой план состоит из двух частей: **текстовой и графической**. При этом каждая часть делится на разделы, часть из которых

обязательная для включения, а часть вносится в зависимости от вида кадастровых работ (таблица 5).

Таблица 5 – Состав межевого плана

Часть межевого плана	Разделы межевого плана
Текстовая	Общие сведения о кадастровых работах
	Исходные данные
	Сведения о выполненных измерениях и расчетах
	Сведения об образуемых земельных участках
	Сведения об измененных земельных участках
	Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам
	Сведения об уточняемых земельных участках
	Сведения о частях земельного участка
	Заключение кадастрового инженера
	Акт согласования местоположения границ земельного участка (акт согласования)
Графическая	Схема геодезических построений
	Схема расположения земельных участков
	Чертеж земельных участков и их частей (чертеж)
	Абрисы узловых точек границ земельных участков

Выделяют виды кадастровых работ при подготовке межевого плана (рисунки 28 и 29). **Межевой план может быть подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**

- 1) образованием земельного участка путем объединения земельных участков;
- 2) образованием земельных участков путем раздела;
- 3) образованием земельных участков путем перераспределения земельных участков;
- 4) образованием земельных участков путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 5) образованием земельного участка (в случае образования нескольких земельных участков указывается их количество) путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок;
- 6) образованием земельного участка (земельных участков) из состава единого землепользования с кадастровым номером;

- 7) образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 8) образованием части (частей) земельного участка;
- 9) уточнением местоположения границы и (или) площади земельного участка.

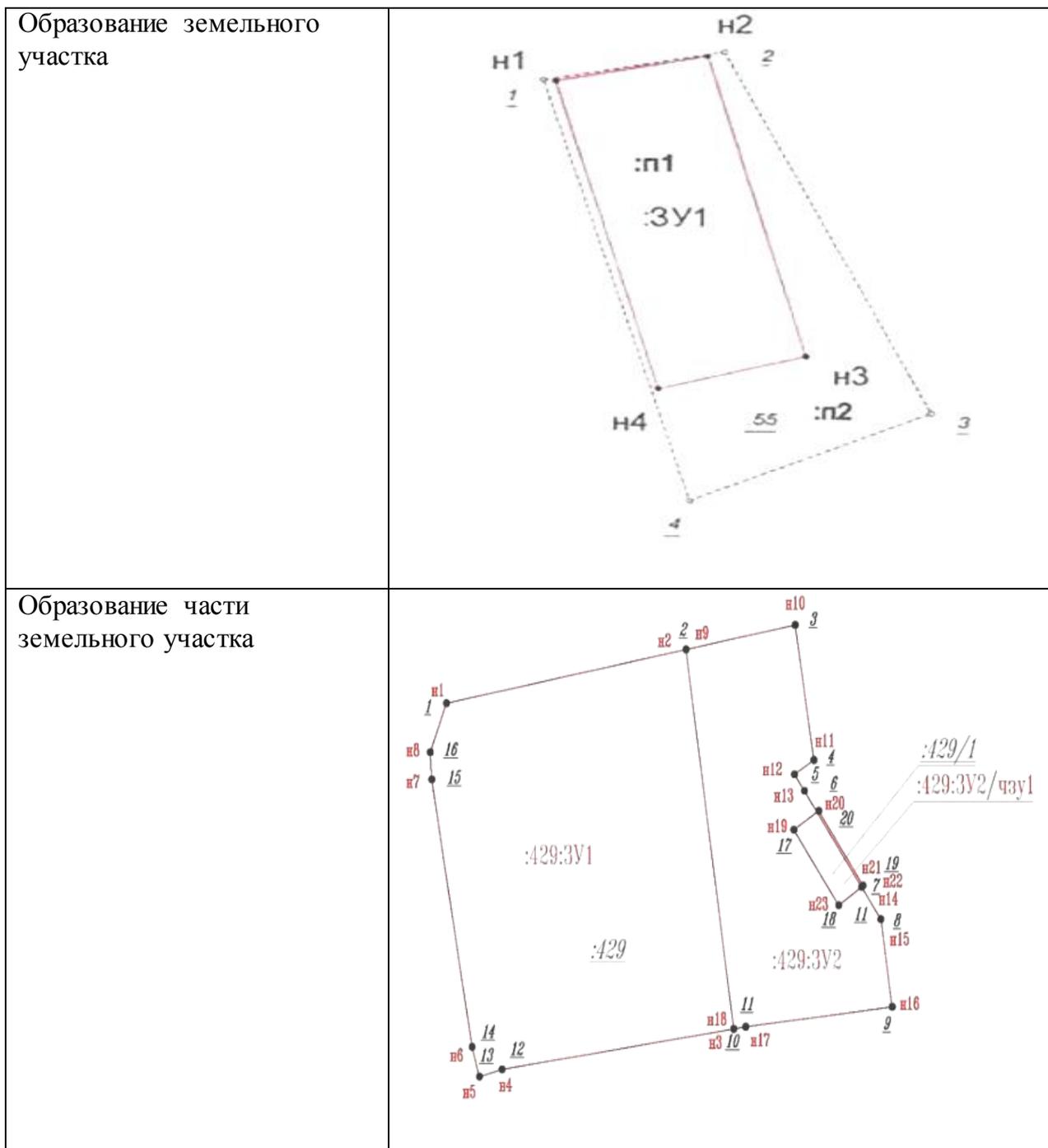


Рисунок 28 – Виды кадастровых работ при подготовке межевого плана

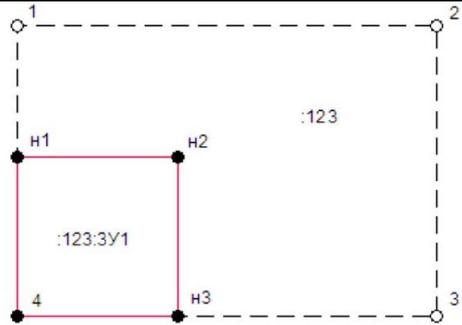
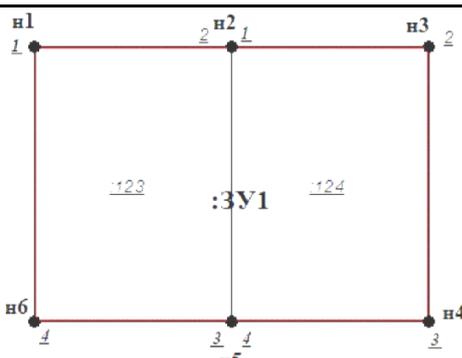
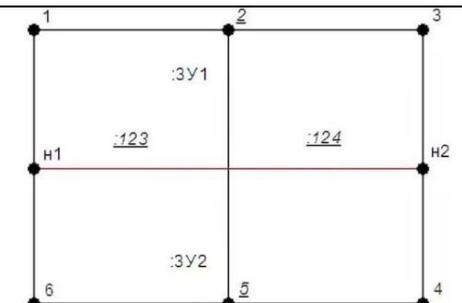
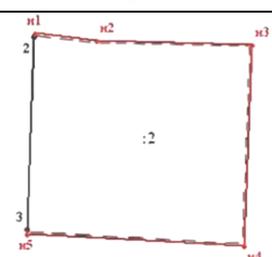
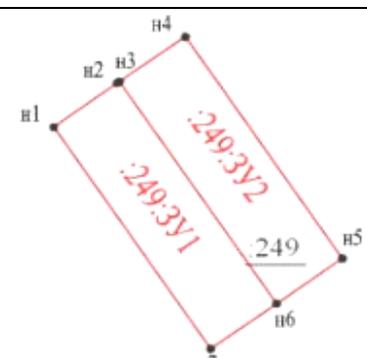
Выдел земельного участка	
Объединение земельных участков	
Перераспределение земельных участков	
Уточнение границ земельных участков	
Раздел земельного участка	

Рисунок 29 – Виды кадастровых работ при подготовке межевого плана

## 8.2 Технический план

**Технический план** – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Виды технического плана приведены на рисунке 30.

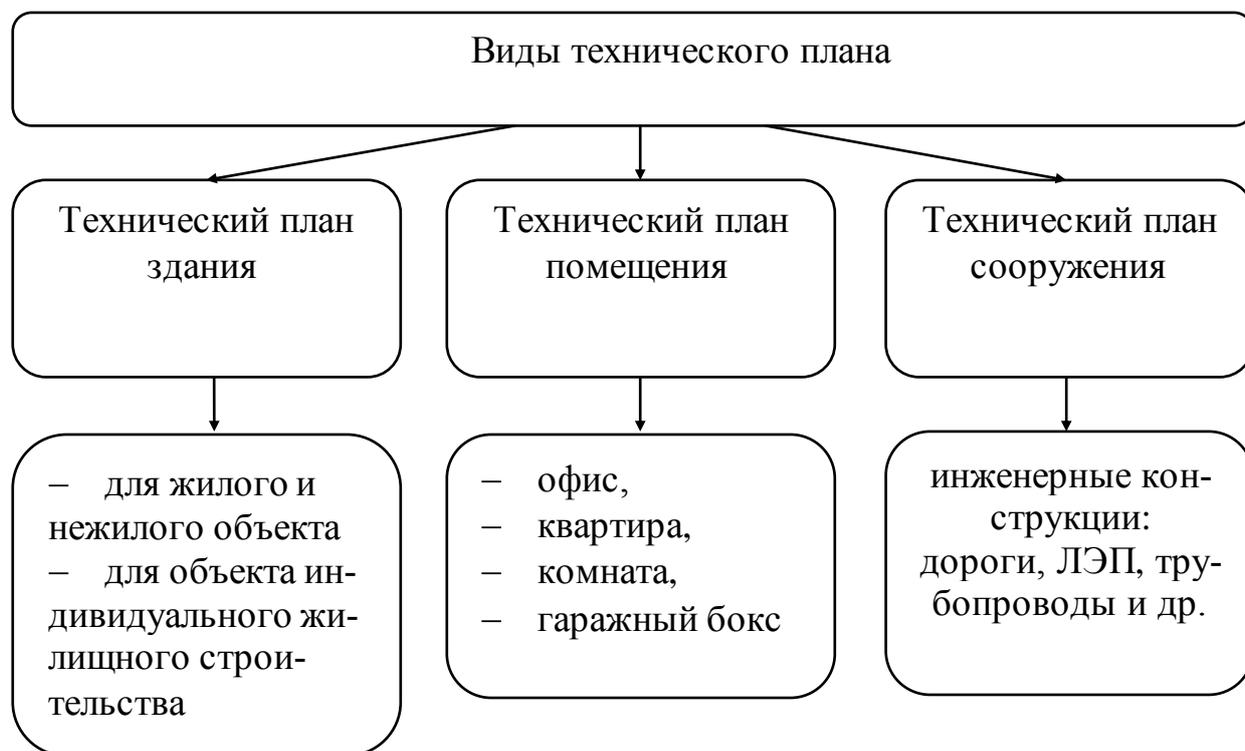


Рисунок 30 – Виды технического плана

В техническом плане указываются:

1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых

обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

Технический план формируется в форме электронного документа, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Согласно договору подряда межевой план может быть подготовлен в бумажном виде и заверен подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера.

Технический план готовится кадастровым инженером в формате XML-документа. При этом форма документа должна соответствовать действующей XML-схеме, доступной в открытом доступе на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Технический план состоит из графической и текстовой частей (таблица 6).

Каждая часть технического плана делится на разделы, часть из которых обязательная для включения, а часть вносится в зависимости от вида кадастровых работ.

Распространенные случаи, при которых обязательным условием является подготовка актуального технического плана:

- 1) оформление сделок с недвижимостью;
- 2) ввод завершенной постройки в эксплуатацию;
- 3) регистрация изменений после проведения реконструкции, перепланировки или перестройки;

4) внесение в ЕГРН сведений о частях объекта при их продаже, изменении их характеристик и назначения;

5) оформление права аренды на часть здания, помещения, сооружения.

Таблица 6 – Состав технического плана

Часть технического плана	Разделы технического плана
Текстовая	Общие сведения о кадастровых работах
	Исходные данные
	Сведения о выполненных измерениях и расчетах
	Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке
	Характеристики объекта недвижимости
	Сведения о части (частях) объекта недвижимости
	Характеристики помещений в здании, сооружении
	Заключение кадастрового инженера
Графическая	Схема геодезических построений
	Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (Схема)
	Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; Чертеж)
	План этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей – план здания, сооружения, или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения, (План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения)

Приложение также является частью технического плана.

У подготовленного технического плана нет определенного срока давности. Технический план является достоверным, пока указанная в нем информация соответствует характеристикам объекта недвижимости. Изменения в характеристиках объекта недвижимости могут возникнуть в случаях: перестройки, реконструкции,

сноса части построек, подводка коммуникаций, постройка новых объектов, либо изменение назначения помещения.

Технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке. Если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

### 8.3 Акт обследования

**Акт обследования** – это документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта капитального строительства (здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства) подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением.

Поэтому выезд кадастрового инженера является обязательным условием получения достоверных сведений о состоянии объекта.

Акт обследования представляет собой документ в электронном виде, который заверяет электронной подписью кадастровый инженер. Он оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем.

Для заказчика результаты осмотра передаются в письменном виде, если это указано в условиях договора подряда. Акт подписывается и ставится личная печать ответственного лица. Специалист компетентен на основании осмотра объекта и предоставленной относительно него документации дает заключение о следующих параметрах:

- 1) Степень разрушения.
- 2) Возможность, необходимость восстановления.
- 3) Соответствие регистрационной записи в государственном реестре недвижимости.

Существуют различные случаи, при которых необходимо готовить акт обследования.

Если здание было повреждено или уничтожено во время пожара, наводнения или другой катастрофы, то этот факт не может стать основанием для снятия недвижимости с учета. Фактическая гибель с юридической точки зрения не может стать веской причиной для снятия недвижимости с учета или начала строительства новой недвижимости.

Под гибелью понимается состояние объекта недвижимости, которое больше не в силах удовлетворять основные потребности его владельца. Следовательно, при пожаре или наводнении, когда здание не полностью пострадало, не может быть и разговора о сносе и постройке нового дома. Если восстановление не имеет смысла или экономически не оправдано, то сначала владелец должен снести строение и только после этого провести обследование с привлечением компетентных в этой области специалистов.

Основной задачей, которая решается с получением акта обследования, становится возможность снятия данного объекта с кадастрового учета. Причиной может стать:

- 1) снятие с учета объекта при прекращении его существования (в результате стихийного бедствия, обрушения из-за потери прочности строительных конструкций, сноса);
- 2) слияние нескольких участков или зданий, комнат в коммунальной квартире в одну;
- 3) разделение дома (земельного участка) на несколько самостоятельных;
- 4) необходимость аннулирования временного статуса.

Акт обследования представляет собой достаточно простой по форме документ, значительную часть которого занимает описание обследованных объектов с найденными нарушениями, рекомендациями относительно каждой части и общий вывод.

Процедурой составления занимается только кадастровый инженер, который уполномочен государством на проведение работ и подготовку документов.

Договор подряда – это основной документ, который является основанием для начала обследования. В нем в обязательном порядке указывается перечень работ, которые требуется выполнить, а также сроки выполнения, дополнительные условия и оплата. До-

полнительно к договору прикладывают смету и задание, утвержденные заказчиком.

Результатом передачи акта обследования становится внесение необходимых изменений в единый реестр, с которыми объект прекращает свое формальное существование. Только после вынесения решения о внесении записи в ЕГРН, гражданин, подавший заявление, утратит право собственности и будет освобожден от уплаты налогов.

## 8.4 Карта (план) территории

**Комплексные кадастровые работы (ККР)** – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным законом № 218–ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, образование которых предусмотрено законом № 221–ФЗ;

3) зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Подготовленный в результате выполнения комплексных кадастровых работ **карта-план территории** содержит необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Карта-план территории состоит из **текстовой и графической частей**.

В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполня-

ются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ «О кадастровой деятельности» объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии, сформированной в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ «О кадастровой деятельности», о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

Графическая часть карты-плана территории состоит из схемы геодезических построений и подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, сведений, содержащихся в использованном при выполнении комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории, включенных в про-

ект межевания территории (при наличии утвержденного проекта межевания территории), и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

На схеме границ земельных участков отображаются:

1) местоположение границ земельных участков, которые указаны в пунктах 1 – 3 части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221–ФЗ «О кадастровой деятельности» и в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, в том числе в целях исправления ошибок;

2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;

3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое установлено в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;

4) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

### **Контрольные вопросы**

1. Приведите определения таких понятий, как «межевой план», «технический план» и «акт обследования».
2. Перечислите виды технического плана.
3. Перечислите основные сведения технического плана.
4. В каких случаях необходима подготовка технического плана.
5. В каком формате готовится акт обследования?
6. Что понимают под гибелью объекта недвижимости?
7. Перечислите причины подготовки акта обследования.
8. Что такое договор подряда на выполнение кадастровых работ?
9. Что такое комплексные кадастровые работы?
10. Что такое карта (план) территории?
11. Что входит в текстовую часть карта (план) территории?
12. Что входит в графическую часть карта (план) территории?
13. Кем устанавливаются требования к форме карта (план) территории?

## **9 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **9.1 Перечень и порядок предоставления сведений**

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия, иные технические средства связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

Основные сведения, содержащиеся в ЕГРН, выдаются Росреестром и классифицируются следующим образом:

- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- выписка из ЕГРН о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- выписка из ЕГРН о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в РФ, игровой зоне, лесничестве, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, Байкальской природной территории и ее экологических зонах, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории;
- выписка из ЕГРН о границе между субъектами РФ, границе муниципального образования и границе населенного пункта;
- кадастровый план территории;

- уведомление об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;
- справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости;
- уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений;
- решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений из Единого государственного реестра недвижимости;
- выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- выписка из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов;
- выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Выписку из ЕГРН о правах отдельного лица может запросить только собственник недвижимого объекта, а выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – любой желающий гражданин.

К нормативно-правовым актам, утверждающим форму, формат, состав и порядок заполнения выписок из ЕГРН, относится:

– Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России №59858 15.09.2020).

На официальном сайте Росреестра можно получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме online, в которой будут отображаться такие сведения как: адрес, кадастровый номер, категория земель (если объектом недвижимости является земельный участок), вид разрешенного использования, кадастровая стоимость, форма собственности, дата внесения стоимо-

сти, дата постановки на кадастровый учет, статус объекта в ЕГРН и так далее.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен Федеральным законом № 218.

В случае если, в ЕГРН отсутствуют запрашиваемые сведения или предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений или обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано в судебном порядке.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются бесплатно по запросам о предоставлении сведений:

1) правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным, гражданским и административным делам, а также органов, осуществляющих в установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 г. № 144–ФЗ «Об оперативно-разыскной деятельности»;

2) федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, федеральных государственных органов, Банка России, государственных внебюджетных фондов, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления;

3) органов прокуратуры РФ в целях осуществления надзора за исполнением законодательства РФ;

4) Председателя Счетной палаты РФ, его заместителя и аудиторов Счетной палаты РФ;

5) арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику, лиц, входящих в состав органов управления должника, контролирующих должника лиц, временной администрации финансовой организации в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику;

ку, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве, временной администрации финансовой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

6) многофункционального центра в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

7) Уполномоченного по правам человека в РФ, а также уполномоченных по правам человека в субъектах РФ;

8) Уполномоченного при Президенте РФ по правам ребенка;

9) Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей, а также уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах РФ;

10) нотариуса в связи с совершаемыми нотариальными действиями;

11) Пенсионного фонда РФ и его территориальных органов;

12) руководителя, заместителей руководителя государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»;

13) генерального директора единого института развития в жилищной сфере, его заместителей;

14) акционерного общества «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» для осуществления функций указанного общества, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209–ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ»;

15) публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Орган регистрации прав бесплатно предоставляет сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в органы по учету государственного и муниципального имущества в объеме, который необходим для работы указанных органов.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц.

## **9.2 Выписка из ЕГРН**

В настоящее время выписка из ЕГРН – единственный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость.

Она может потребоваться в самых разных случаях – от продажи квартиры до оформления кредита под залог недвижимого имущества. Наличие актуальных сведений из реестра недвижимости служат дополнительной гарантией безопасности в проведении сделок с недвижимостью.

Выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать:

- описание объекта недвижимости,
- зарегистрированные права на него,
- ограничения прав и обременения такого объекта,
- сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости,
- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя,
- сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд,
- сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 Федерального закона № 218, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.

Формы выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в форме электронных документов, устанавливаются органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестром).

В выписку из ЕГРН об объекте недвижимости включаются разделы и реквизиты, характеризующие тот объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются. При отсутствии в ЕГРН сведений, необходимых для заполнения реквизита, в нем указываются слова «данные отсутствуют». При отсутствии в ЕГРН сведений, необходимых для заполнения разделов, такие разделы в выписку не включаются, при этом в реквизите «Особые отметки» раздела 1 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» выписки из ЕГРН об объекте недвижимости указываются слова: «Сведения, необходимые для заполнения разделов \_\_\_\_ (далее указываются номера и наименования соответствующих разделов выписки из ЕГРН об объекте недвижимости), отсутствуют».

В соответствии с ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений. Независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром.

Это важное уточнение, поскольку в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться, и, соответственно, лицо, запрашивающее сведения, должно понимать, что за длительное время они могут не сохранить актуальность.

Срок действия выписок из ЕГРН не установлен действующим законодательством. Необходимо учитывать, что выписка содержит актуальную информацию о данных ЕГРН на дату выдачи, в связи с чем, она может быть использована в разумные сроки.

Нормативно-правовыми актами срок действия выписки не регламентирован. Но, чем свежее по дате выписки, тем выше вероятность, что отраженные в ней сведения соответствуют истине.

Чтобы заказать выписку из ЕГРН, можно воспользоваться следующими способами:

- с помощью онлайн-сервиса по выдаче сведений из ЕГРН на сайте Росреестра в разделе «Сервисы и услуги» → «Заказ выписок»;

- обратиться в ближайшее МФЦ, предъявить документ удостоверяющий личность, и получить идентификатор начисления для оплаты квитанции за предоставление соответствующих сведений;

– воспользоваться сервисом Росреестра, направив запрос на предоставление сведений ЕГРН в электронной форме.

На сайте Росреестра представлен сервис «Личный кабинет правообладателя», который позволяет в оперативной форме запрашивать и получать сведения, с помощью сервиса на официальном сайте Росреестра, получить выписку непосредственно перед совершением сделки. Документ, подписанный электронной подписью эквивалентен, подписанному собственноручно.

### **9.3 Кадастровый план территории**

Кадастровый план территории (далее КПТ) – это выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН), на которой отображаются объекты недвижимости и их координаты в пределах одного кадастрового квартала. Основное отличие КПТ от других видов выписок из ЕГРН в том, что он содержит общие сведения обо всех объектах недвижимости на территории одного кадастрового квартала. Предоставление сведений, содержащиеся в ЕГРН в виде КПТ осуществляется органом регистрации прав по запросам любых лиц. Однако, практическое применение указанного документа связано с проведением кадастровых работ, для проведения работ по расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости, при подготовке межевого плана земельного участка, схем и других кадастровых работ, для внесения сведений и изменений в кадастр, для геодезических работ. Для получения кадастрового плана территории заинтересованное лицо может подать запрос в виде бумажного документа через Многофункциональный центр при личном обращении или в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>) через Личный кабинет. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений. КПТ содержит в себе большой объем данных. Информация содержится в текстовом и графическом виде. Текстовая часть подробно описывает объекты недвижимости в кадастровом квартале, а графическая дает наглядное представление в виде чертежей и схем. Эти данные облегчают кадастровым инженерам проведение работ по межеванию и подготовке различной техниче-

ской документации на земельные участки. Использование КПТ дает важные сведения о границах и характеристиках земель, расположенных рядом с исследуемым земельным участком, и позволяет избежать ошибок в работе и наложений границ. Информация, содержащаяся в КПТ, приведена на рисунке 31.

Состав сведений кадастрового плана территории	
	Вид объекта недвижимости, адрес, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, назначение
	Границы (координаты) всех объектов недвижимости в кадастровом квартале, границы которых уточнены
	Кадастровые номера всех объектов недвижимости, которые расположены в данном квартале
	Границы (координаты) зон с особыми условиями использования
	Границы между субъектами РФ, населенного пункта, муниципального образования, муниципального района
	Сведения о пунктах опорной межевой сети

Рисунок 31 – Состав сведений содержащихся в кадастровом плане территории

Форма, состав, формат и порядок заполнения КПТ утверждены Приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое выписка из ЕГРН?
2. В виде каких документов выдаются сведения ЕГРН?
3. По запросам каких лиц предоставляются сведения из ЕГРН?
4. Кому предоставляются бесплатно сведения, содержащиеся в ЕГРН согласно действующему законодательству?
5. В какой срок предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН?

6. Имеет ли право Пенсионный фонд получать бесплатно сведения, содержащиеся в ЕГРН?

7. Какие виды выписок из ЕГРН предусмотрены современным законодательством?

8. Какой нормативно-правовой акт устанавливает форму и порядок заполнения выписок из ЕГРН?

9. Какой срок действия выписки из ЕГРН?

10. Входят ли сведения о пунктах опорной межевой сети в разделы выписки из ЕГРН?

11. На какой вид объект недвижимости может выдаваться выписка из ЕГРН?

12. Сколько разделов включает в себя КППТ?

13. Чем отличается КППТ от других выписок из ЕГРН?

14. Какая информация содержится в КППТ?

15. Кто может запросить сведения ЕГРН в виде КППТ?

16. Информацию о скольких кадастровых кварталах может включать в себя КППТ?

17. Для чего нужен КППТ?

18. В течение скольких дней орган регистрации прав выдает КППТ по запросу сведений из ЕГРН?

19. Каким нормативно-правовым актом утверждена форма и порядок заполнения КППТ?

20. Может ли КППТ включать в себя информацию о прохождении границы между субъектами РФ?

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для подготовки обучающихся по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профессиональный интерес представляют вопросы изучения современного порядка, условий ведения мониторинга и учета объектов недвижимости.

В данном учебной пособии нашли отражение основные темы дисциплины «Кадастр недвижимости и мониторинг земель»: введение в дисциплину, основные понятия, государственный учет земель, учет земель в землевладении (землепользовании), учет земель в административном районе, мониторинг земель, ведение единого государственного реестра недвижимости, кадастровая деятельность, результат кадастровых работ, предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости.

После каждой главы приведены «Контрольные вопросы», ответы на которые позволят обучающимся закрепить изученный материал и повторить базовые понятия по теме.

Пособие послужит источником сведений, необходимых при изучении студентами-бакалаврами соответствующего учебного курса, а также при освоении учебных дисциплин, связанных с земельными отношениями. Материал, представленный в пособии, может стать полезным дополнением при подготовке бакалавров в смежных областях экономики и управления территориями.

Наглядность и достоверность графического и табличного представления результатов, практических примеров позволят обучающимся лучше освоить теоретический материал, приобрести навыки ведения мониторинга и учета земель для дальнейшего самостоятельного применения их в своей профессиональной деятельности.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ [Электронный ресурс] // Консультант-Плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/)
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
3. Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 № 146-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/)
4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс] // Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
5. Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»: приказ Росреестра от 04.09.2020 N П/0329 (Зарегистрировано в Минюсте России 15.09.2020 №59858) [Электронный ресурс] // Консультант плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182662/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182662/)
6. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) [Электронный ресурс] // Консультант плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
7. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 12.04.2020) [Электронный ресурс] // Консультант плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_88583/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/)

8. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)

9. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_88583/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/)

10. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192842/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/)

11. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений : приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_194903/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/)

12. Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами : приказ Росстата от 07.12.2018 № 726 [Электронный ресурс] // Режим доступа : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=EXP&n=723355#05929734997921674>.

13. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173550>.

14. Об утверждении Порядка кадастрового деления территории РФ и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров : приказ Министерства экономического развития РФ от 04.04.2011 № 144 [Электронный ресурс] // Гарант.ру. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/12185945/#text#ixzz3zaabCJcn>.

15. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае : Закон Краснодарского края от 05.11.2002 №

532-КЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http:// www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW177&n=13494#0](http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW177&n=13494#0)

16. Альтернативная система орошаемого земледелия (циклическое орошение) : рекомендации: / В. Н. Щедрин, Л. М. Докучаева, С. М. Васильев, Р. Е. Юркова, Э. Н. Стратинская. Новочеркасск : ФГНУ «Росниипм», 2007. – 27 с.

17. Андреева Т. П. Циклическое орошение – способ сохранения почвенного плодородия орошаемых земель / Т. П. Андреева, Э. Н. Стратинская // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. статей. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации; отв. ред. В.Н. Щедрин. – 2009. – С. 61–67.

18. Андреева Т. П. Экономическая эффективность возделывания сельскохозяйственных культур при снижении искусственной водной нагрузки / Т. П. Андреева, Л. М. Докучаева, Э. Н. Стратинская // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 43. – 2010. – С. 185–189.

19. Бавижев А. А. Актуальность и проблемы инвентаризации земель / А. А. Бавижев, З. Р. Шеуджен // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета: Сб. статей по материалам студенческой науч.-практ. конф.; отв. за вып. И. В. Соколова. – 2016. – С. 114–117.

20. Бавижев А. А. Рациональное использование земель в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства / А. А. Бавижев, З. Р. Шеуджен // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета: Сб. ст. по материалам студенческой науч.-практ. конф.; отв. за вып. И. В. Соколова. – 2016. – С. 104–109.

21. Бавижев А. А. Рациональное использование земель в зонах с особыми условиями использования территории / А. А. Бавижев, З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых, посвященной 75-летию В. М. Шевцова. – Краснодар : КубГАУ, 2016. – С. 981–982.

22. Балакай Г.Т. Способы мелиорации орошаемых солонцовых почв / Балакай Г.Т. и др. // Депонированная рукопись № 245-V2011 23.05.2011

23. Барсукова Г. Н. История земельных отношений и землеустройства : учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб. / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. М. Радчевский. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 162 с.

24. Дудник Д. В. Эффективное управление земельными ресурсами как основа развития агропромышленного комплекса / Д. В. Дудник, С. А. Дьяков, К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 8–2 (85). – С. 1041–1045.

25. Барсукова Г. Н. Проблемы и перспективы использования земельных ресурсов в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, М. В. Желтобрюхова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – № 1. – С. 14–18.

26. Барсукова Г. Н. Региональные особенности земельных ресурсов Краснодарского края / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 6. – С. 2933.

27. Барсукова Г. Н. Ипотечное кредитование сельскохозяйственных предприятий на основе стоимостной оценки земли / Г. Н. Барсукова, М. В. Сидоренко, А. А. Лысенко // Стратегия модернизации России: проблемы становления правового государства и эффективной инновационной экономики: монография. – М. : Современная экономика и право, 2012. – С. 267–292

28. Власенко В. П. Агроэкологическая оценка почв и земельных ресурсов Азово-Кубанской низменности : монография / В. П. Власенко, З. Р. Шеуджен. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 162 с.

29. Власенко В. П. Анализ ГИС-технологий, применяемых при зонировании земель Краснодарского края для оптимизации использования их в сельскохозяйственном производстве / В. П. Власенко, З. Р. Шеуджен // Журнал Плодородие. – 2018. – № 6 (105). – С. 47–50.

30. Власенко В. П. Анализ методов оценки качества почв для сельскохозяйственных целей / В. П. Власенко, З. Р. Шеуджен // Современные проблемы и перспективы развития земельно-

имущественных отношений : материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – С. 161–173.

31. Власенко В. П. Влияние динамики агроэкологических показателей почв Азово-Кубанской низменности на их агропроизводственную ценность и кадастровую стоимость / В. П. Власенко, З. Р. Шеуджен // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 133(09). – С. 718–729.

32. Власенко В. П. Мониторинг техногенно-деградированных земель (почв) Азово-Кубанской низменности / В. П. Власенко, З. Р. Шеуджен // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : материалы II Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар, 2020. – С. 3–8

33. Гагаринова Н. В. Малое и среднее предпринимательство в экономике / Н. В. Гагаринова, К. Э. Лисуненко, Э. Н. Цораева // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2019. – № 2. – С. 167–171.

34. Гагаринова Н. В. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России / Н. В. Гагаринова, Э. Н. Цораева, Н. С. Бакуменко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 3 (225). – С. 114–120.

35. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 1990-2017 [Электронный ресурс] / Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа : [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_other\\_lines\\_activity/cc\\_ib\\_condition\\_earths\\_Russia/cc\\_ib\\_texts\\_of\\_documents](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_other_lines_activity/cc_ib_condition_earths_Russia/cc_ib_texts_of_documents).

36. Докучаева Л. М. К проблеме водного режима черноземов при орошении / Л. М. Докучаева, Р. Е. Юркова, Э. Н. Стратинская, Т. В. Усанина // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия: Сборник научных трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 45. – 2011. – С. 56–64.

37. Докучаева Л.М. Организация системы циклического орошения / Л. М. Докучаева, Р. Е. Юркова, Э. Н. Стратинская // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 43. – 2010. – С. 12–16.

38. Докучаева Л.М. Оценка эффективности использования орошаемых земель на основе бонитета почв и поправочных коэффициентов / Л. М. Докучаева, Э. Н. Стратинская // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия. – 2010. – № 43. – С. 6–12.

39. Докучаева Л.М. Приемы, исключаящие негативные процессы в почвах орошаемых агроландшафтов черноземной зоны юга России / Л. М. Докучаева, Е. В. Долина, Р. Е. Юркова, Э. Н. Стратинская, О. Ю. Шалашова // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. – 2011. – № 1 (1). – С. 4.

40. Докучаева Л. М. Принцип подбора культур для севооборотов, осваиваемых при циклическом орошении / Л. М. Докучаева, Р. Е. Юркова, Э. Н. Цораева // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия: сб. статей по материалам круглого стола и научно-практического семинара. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации; отв. редактор В. Н. Щедрин. – 2007. – С. 63–68.

41. Докучаева Л.М. Экологическая оценка регулярного и циклического орошений / Л. М. Докучаева, Э. Н. Стратинская // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 45. – 2011. – С. 99–103.

42. Жуков В. Д. Влияние агроклиматических факторов на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Эволюция и деградация почвенного покрова : сб. науч. ст. по материалам IVМеждународ. науч. конф. (13–15 октября 2015 года. – Ставрополь : АГРУС Ставропольского гос. аграрного ун-та. – 2015. – С. 243–248.

43. Жуков В. Д. Влияние динамики агроклиматических факторов на состояние земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Социально-экономические и правовые основы развития современного общества : коллективная монография. – Пенза, 2017. – С. 80–88.

44. Жуков В. Д. К вопросу зонирования территории Краснодарского края по основным агроэкологическим факторам, влияющим на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Почвоведение - продовольственной и экологической безопасности страны : Тезисы докладов

VII Съезда почвоведов им. В. В. Докучаева и Всерос. с междунар. участием науч. конф. – 2016. – С. 249–251.

45. Жуков В. Д. К вопросу учета качественных характеристик сельскохозяйственных угодий Краснодарского края / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : сб. ст. по материалам IX Всероссийской конф. молодых ученых, посвященной 75-летию В. М. Шевцова. Краснодар : КубГАУ, 2016. – С. 25–26.

46. Жуков В. Д. К вопросу учета природно-климатических показателей при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Эволюция и деградация почвенного покрова: сб. науч. ст. по материалам V Междунар. науч. конф. – Ставрополь – 2017. – С. 260–263.

47. Жуков В. Д. Кадастр недвижимости и мониторинг земель (оценка земель): учеб. пособие / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен. – Краснодар : КубГАУ, 2017. – 160 с.

48. Жуков В. Д. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учеб. пособие / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 121 с.

49. Жуков В. Д. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : метод. указания по выполнению курсовой работы / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен. – Краснодар : КубГАУ, 2013. – 36 с.

50. Жуков В. Д. Повышение эффективности систем земледелия в Краснодарском крае / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2019. – № 151. – С. 104–115.

51. Жуков В. Д. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен, М. В. Сидоренко // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: Материалы VIII Международ. научно-практ. конф. В 2-х частях. Под ред. Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор, 2018. – С. 143–149.

52. Жуков В. Д. Рациональное использование и сохранение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения в

Краснодарском крае / В. Д. Жуков, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : материалы II Всерос. научно-практ. конф. – 2020. – С. 286–289.

53. Жуков В. Д. Формирование учения о почвах и их плодородии, исторический опыт классификации почв / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 119. – С. 588–605.

54. Жуков В. Д. Земельная реформа в РФ и роль землеустроительной службы в ее реализации на Кубани / В. Д. Жуков, М. В. Сидоренко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сб. статей по материалам Всероссийской научно-практ. конф. – 2019. – С. 323–334.

55. Жуков В. Д. Применение ГИС и методов дистанционного зондирования для выявления деградации почв Азово-кубанской низменности (на примере Ейского района Краснодарского края) / В. Д. Жуков, М. В. Сидоренко, А. Ю. Перов // Московский экономический журнал. – 2020. – № 2. – С. 4.

56. Жуков В. Д. Экономические аспекты техногенной деградации земель населенных пунктов Краснодарского края / В. Д. Жуков, М. В. Сидоренко // Московский экономический журнал. – 2019. – № 9. – С. 61.

57. Забугин Н. Н. Ведение государственного кадастра недвижимости в муниципальном образовании (районе, городе) : учебно-метод. пособие / Н. Н. Забугин, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2010. – 128 с.

58. Зайцева Я. В. Активизация земельного рынка / Я. В. Зайцева // Творчество молодых учёных и студентов в области экономических наук : Материалы международного комплекса научных публикаций молодежи. Краснодар : КубГАУ, 2018. – С. 100–106.

59. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков в г. Краснодаре / Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сб. статей по материалам Всероссийской науч.-практ. конф. – 2019. – С. 334–342.

60. Зайцева Я. В. Земельные отношения при предоставлении земель под газопровод в городе Краснодар / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сб. статей по

материалам 71-й науч.-практ. конф. преподавателей по итогам НИР за 2015 год. Отв. за выпуск А. Г. Кощаев. Краснодар : КубГАУ, 2016. – С. 452–453.

61. Зайцева Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сб. тезисов по материалам Всероссийской (нац. конф.). Отв. за вып. А. Г. Кощаев. Краснодар : КубГАУ, 2019. – С. 507–508.

62. Зайцева Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 3 (116). – С. 400–402.

63. Зайцева Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2 (91). – С. 753–757.

64. Зайцева Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика : Материалы международной науч. конф. – Краснодар : КубГАУ, 2018. – № 2 (91). – С. 753–757.

65. Зайцева Я. В. Развитие земельных отношений на примере использования не востребуемых земельных долей в Кореновском районе / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник по материалам IX Всероссийской конференции молодых учёных. Отв. за вып. А. Г. Кощаев. Краснодар : КубГАУ, 2016. – С. 1020–1022.

66. Зайцева Я. В. Создание единого кадастра недвижимости в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. – 2012. – С. 451–453.

67. Зайцева Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 12-1(89). – С. 345–347.

68. Лисуненко К. Э. Разница понятий прогнозирования и планирования в использовании земельных ресурсов. / К. Э. Лисуненко, М. В. Сидоренко // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: Сб. статей по материалам XI Всероссийской конф. молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-

летию со дня образования Краснодарского края; Отв. за вып. А. Г. Кощаев. – 2017. – С. 736–737.

69. Любицкая Е. В. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости / Е. В. Любицкая, Ю. Е. Уфимцева, Э. Н. Цо-раева // Эпомен. – 2019. – № 25. – С. 160–167.

70. Миков К. И. Проблема выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения / К. И. Миков, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сб. статей по материалам II Всероссийской науч.-практ. конф. Отв. за вып. Е. В. Яроцкая. – Краснодар, 2020. – С. 452–454.

71. Можная Е. В. Практические вопросы уточнения границ земельных участков / Е. В. Можная, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сб. статей по материалам II Всероссийской науч.-практ. конф. Отв. за вып. Е. В. Яроцкая. – Краснодар, 2020. – С. 107–110.

72. Подколзин О. А. Совершенствование земельных отношений при размещении линейных объектов / О. А. Подколзин, М. В. Сидоренко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 2. – С. 30–34.

73. Подколзин О. А. Современные проблемы мониторинга земель и пути их решения (на примере Краснодарского края) / О. А. Подколзин, А. Ю. Перов, М. В. Сидоренко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 3 (225). – С. 144–148.

74. Радчевский Н. М. Автоматизированные системы в государственном кадастре недвижимости : учеб.-метод. пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, А. В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 191 с.

75. Радчевский Н. М. Государственная регистрация и учёт объектов недвижимости : учебное пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 83 с.

76. Радчевский Н. М. Зарубежный опыт развития земельного рынка / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11 (112). – С. 1079–1081.

77. Радчевский Н. М. Использование земель сельскохозяйственного назначения и перспективы развития отрасли растениеводства в Карачаево-Черкесской Республике / Н. М. Радчевский,

З. Р. Шеуджен, А. А. Бавижев // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 130. – С. 1005–1018.

78. Радчевский Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). – С. 122–125.

79. Радчевский Н. М. Прогнозирование использования земель сельскохозяйственного назначения и ведущих отраслей АПК Карачаево-Черкесской Республики / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, А. А. Бавижев // Международный научный журнал «Экономика и предпринимательство» Москва. – 2017. – № 8–2 (85–2). – С. 1009–1018.

80. Ручкина Г. И. К вопросу предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в МО г. Краснодар / Г. И. Ручкина, З. Р. Шеуджен // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее : сб. статей VI международной науч.-практ. конф. – 2016. – С. 181–184.

81. Сидоренко М. В. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в краснодарском крае / М. В. Сидоренко, Н. Н. Бея, Н. Н. Валикова // Экспертное мнение : сб. статей Международной науч.-практ. конф.: в 2 частях. – 2017. – С. 48–50.

82. Сидоренко М. В. Недостатки выполнения землеустроительных работ по установлению границ населенных пунктов / С. С. Ярыш, М. В. Сидоренко // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета : Сб. статей по материалам студенческой науч.-практ. конф. Отв. за вып. И. В. Соколова. – 2016. – С. 22–26.

83. Сидоренко М.В. Учет ценообразующих факторов объектов капитального строительства при оспаривании кадастровой стоимости на примере Ставропольского края / Т. В. Хроменкова, М. В. Сидоренко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : Сб. статей по материалам II Всероссийской науч.-практ. конф. Отв. за вып. Е. В. Яроцкая. – 2020. – С. 193–198.

84. Стратинская Э. Н. Изменение свойств черноземов обыкновенных в условиях циклического орошения / Э. Н. Стратинская //

Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. статей. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации; отв. ред. В. Н. Щедрин. – 2008. – С. 40–47.

85. Стратинская Э. Н. Научный обзор возможности использования бентонитовых глин для решения проблем сельского хозяйства и промышленности / Э. Н. Стратинская // Проблемы создания устойчивых природных ландшафтов России: Материалы научно-практической конференции студентов и молодых ученых. – 2004. – С. 48–51.

86. Стратинская Э. Н. Особенности использования сточных для орошения / Э. Н. Стратинская // Проблемы мелиорации и водного хозяйства: Материалы научно-практической конференции студентов и молодых ученых. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации; ФГОУ ВПО «Новочеркасская государственная мелиоративная академия». – 2006. – С. 52–54.

87. Стратинская Э. Н. Изменение гумусного состояния черноземов обыкновенных при циклическом орошении / Э. Н. Стратинская, Л. М. Докучаева, Т. П. Андреева // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. – 2011. – № 1 (1). – С. 7.

88. Стратинская Э. Н. Изменение свойств почв при снижении водной нагрузки / Э. Н. Стратинская, Т. П. Андреева // Мелиорация и водное хозяйство. – 2010. – № 2. – С. 33–35.

89. Стратинская Э. Н. Изменение физических свойств почв в условиях циклического орошения / Пути повышения эффективности орошаемого земледелия: Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 45. – 2011. – С. 56–64.

90. Тешев И. К. Проблемы массовой оценки объектов недвижимости / И. К. Тешев, А. С. Колпаков, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сб. статей по материалам II Всероссийской науч.-практ. конф. Отв. за вып. Е. В. Яроцкая. – Краснодар, 2020. – С. 156–161.

91. Тлий Ф. Н. Основные проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / Ф. Н. Тлий, З. Р. Шеуджен // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета. Сб. ст. по материалам сту-

денческой науч.-практ. конф. Отв. за вып. И. В. Соколова. 2016. – С. 26–29

92. Третьяков А. О. «Остров Федерация» в городе Сочи / А. О. Третьяков, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сб. статей по материалам II Всероссийской науч.-практ. конф.; Отв. за вып. Е. В. Яроцкая. – Краснодар, 2020. – С. 511–514.

93. Указания по классификации земель. М. : Государственный научно-исследовательский институт земельных ресурсов, 1982. – 30 с.

94. Ульянова С. О. Государственный контроль за использованием и охраной земель, как функция управления земельным фондом / С. О. Ульянова, З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых, посвященной 75-летию В. М. Шевцова. – Краснодар : КубГАУ, 2016. – С. 1138–1139.

95. Ульянова С. О. Эффективность деятельности государственного земельного надзора на территории Краснодарского края / С. О. Ульянова, З. Р. Шеуджен // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета. Сб. ст. по материалам студенческой науч.-практ. конф. Отв. за вып. И. В. Соколова. – 2016. – С. 46-51

96. Цораева Э. Н. Государственный мониторинг плодородия почв на территории Усть-Лабинского района / Э. Н. Цораева, О. А. Полякова, Н. В. Проскурня // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования Материалы II Межд. науч.-практ. конф. Под ред. А. М. Олейника, М. А. Подковыровой. – 2019. – С. 196–201.

97. Цораева Э. Н. Землеустройство как механизм обеспечения эффективного сельскохозяйственного землепользования в Краснодарском крае / Э. Н. Цораева, А. С. Иванов, Н. В. Гагаринова // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2018. – № 8. – С. 256–261.

98. Цораева Э. Н. Предоставление земельных участков под газопровод в МО Темрюкский район / Э. Н. Цораева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам Все-

российской научно-практической конференции. – 2019. – С. 572–578.

99. Цораева Э. Н. Проблемы нарушения земельного законодательства в Краснодарском крае / Э. Н. Цораева, Н. А. Баева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. – 2019. – Т. 19. № 3. – С. 114–116.

100. Цораева Э. Н. Проблемы рационального использования и охраны почв / Э. Н. Цораева // Итоги научно-исследовательской работы за 2017 год сборник статей по материалам 73-й научно-практической конференции преподавателей. – 2018. – С. 247–248.

101. Шеуджен З. Р. Возникновение дисциплины почвоведения, проблемы и задачи современного почвоведения / З. Р. Шеуджен // Наука XXI века: проблемы, перспективы, информационное обеспечение : сб. науч. тр. по материалам XV регион. науч. конф. – Майкоп. – 2017. – С. 326–336.

102. Шеуджен З. Р. Информационное обеспечение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых, посвященная 120-летию И. С. Косенко. – Краснодар. – 2016. – С. 56–57.

103. Шеуджен З. Р. Необходимость актуализации в едином государственном реестре недвижимости сведений о границах населенных пунктов Муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» / З. Р. Шеуджен // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Естественные науки. – 2018. – Т. 42 №3. – С. 390–403

104. Шеуджен З. Р. Проблемы рационального использования и охраны почв / З. Р. Шеуджен // Материалы 71-й науч.-практ. конф. преподавателей по итогам НИР за 2015 г. – Краснодар : КубГАУ – 2016. – С. 454–455.

105. Шеуджен З. Р. Теоретические аспекты информационной основы природно-сельскохозяйственного районирования Краснодарского края / З. Р. Шеуджен // Научные достижения и открытия современной молодежи : сб. ст. победителей Международной науч.-практ. конф. : В 2 ч. – 2017. – С. 56–58.

106. Шеуджен З. Р. Земельная реформа конца XX века и ее влияние на земельный фонд Тахтамукайского района республики

Адыгея / З. Р. Шеуджен, М. А. Ок, Д. Д. Хуажева // Лучшая научно-исследовательская работа 2017 : сб. статей XI Международного науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 152–156.

107. Юркова Р. Е. Изменения почвенных процессов на черноземах при периодическом переувлажнении / Р. Е. Юркова, Э. Н. Стратинская, Е. В. Долина // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия : Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – 2006. – С. 28–32.

108. Юркова Р. Е. Основные приемы оптимизации гумусного состояния и питательного режима почв в условиях циклического орошения / Р. Е. Юркова, Л. М. Докучаева, Э. Н. Стратинская, Т. П. Андреева, Е. В. Долина, Т. В. Усанина // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия: Сб. науч. трудов. Российский научно-исследовательский институт проблем мелиорации. – № 45. – 2011. – С. 37–45.

109. Юрченко К. А. Сущность и содержание организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений / К. А. Юрченко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 1 (215). – С. 26–32.

110. Юрченко К. А. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Агропродовольственная политика России. – 2016. – № 8. – С. 33–37.

111. Юрченко К. А. Земельные доли в аграрной экономике России / К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 8–2 (85–2). – С. 1066–1072.

112. Юрченко К. А. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (по материалам Краснодарского края) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Юрченко Ксения Александровна. – Краснодар, 2015. – 24 с.

113. Юрченко К. А. Проблемы реализации механизма принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко // Россия в XXI веке: факторы и механизмы устойчивого развития : материалы междунар. научно-практ. конф. – 2016. – С. 70–73.

114. Юрченко К. А. Проблемы формирования и государственного кадастрового учета земельных участков, выделяемых в счет земельных долей / К. А. Юрченко, Н. Н. Бея // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования : материалы II Междунар. научно-практ. конф. – 2019. – С. 220–223.

115. Юрченко К. А. Результаты реформирования земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко / Экономика и экология территориальных образований. – 2019. – Т. 3. – № 3. – С. 106–116.

116. Яроцкая Е. В. Основы оценки объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 66 с.

117. Яроцкая Е. В. Повышение эффективности управления земельными ресурсами на муниципальном уровне (на примере Карачаево-Черкесской Республики) / Е. В. Яроцкая, Э. Н. Цораева, А. В. Кардаш // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2019. – № 1. – С. 195–200.

118. Яроцкая Е. В. Современные методы статистического анализа кадастровых данных : учебник / Е. В. Яроцкая, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 176 с.

119. Ярыш С. С. Сервитут в развитии инженерно-геодезических изысканий / С. С. Ярыш, М. В. Сидоренко // Россия в XXI веке: факторы и механизмы устойчивого развития : сб. статей Международной науч.-практ. конф. – 2016. – С. 74–76.

120. Yurchenko K. A. Modeling of the planting acreage structure with regard to a maintenance of the soil fertility / G. N. Barsukova, L. A. Mironenko, K. A. Yurchenko // British Journal for Social and Economic Research. – 2016. – Т. 1. – № 2. – С. 39–47

## ТЕСТЫ

1. Объектом капитального строительства является:

а) здание, строение, сооружение, машино-место, помещение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

б) строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки;

в) здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

2. Изменяются следующие характеристики здания в результате его реконструкции:

а) параметры здания и его частей;

б) правообладатель;

в) правовой статус.

3. Создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства – это ... :

а) возведение;

б) строительство;

в) реконструкция.

4. Деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий это ... :

а) комплексное развитие территорий;

б) градостроительная деятельность;

в) кадастровая деятельность.

**5.** Из перечисленных зон являются зонами с особыми условиями использования территорий:

- а) охранные и санитарно-защитные зоны;
- б) зоны капитальной застройки;
- в) зоны нарушенных земель.

**6.** Территории общего пользования это:

- а) имущество общего пользования;
- б) прилегающая территория;
- в) территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**7.** 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 это....

- а) парковка (парковочное место);
- б) автомобильная стоянка;
- в) машино-место.

**8.** К элементам планировочной структуры относится:

- а) территория дачного некоммерческого объединения граждан;
- б) город, село, поселение;
- в) квартал, улично-дорожная сеть, микрорайон.

**9.** Документом, которым устанавливаются карта градостроительного зонирования и градостроительный регламент является:

- а) правила землепользования и застройки;
- б) правила кадастрового деления территории РФ;
- в) документация по планировке территории.

**10.** Для этих объектов капитального строительства в силу законодательства не требуется получение разрешения на строительство:

а) объекты индивидуального жилищного строительства, садовый дом, сооружений вспомогательного использования;

б) объекты индивидуального жилищного строительства, гидротехническое сооружение первого или второго класса, объект капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

в) садовый дом, строение вспомогательного использования, объект использования атомной энергии.

**11.** В случае выявления в ходе контроля нарушения земельного законодательства и требований охраны и использования земель, полученные копии документов и материалов, а также копия акта передаются:

а) соответствующему государственному инспектору по технике безопасности;

б) соответствующему государственному инспектору по использованию и охране земель;

в) в правоохранительные органы.

**12.** Неотъемлемой частью разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

а) межевой план, подготовленный в отношении земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости, в отношении которого выдано разрешение на его ввод в эксплуатацию;

б) технический план, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

в) технический паспорт, выданный бюро технической инвентаризации.

**13.** Из перечисленных объектов не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

а) парковка (парковочное место);

- б) единый недвижимый комплекс;
- в) линия связи.

**14.** Лесной участок это:

- а) земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного Кодекса РФ;
- б) земельный участок, необходимый для освоения лесов;
- в) земельный участок, на котором расположены лесные насаждения.

**15.** Вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается

- а) неделимой вещью;
- б) движимой вещью;
- в) сложной вещью.

**16.** Одним из оснований для кадастрового учета и регистрации прав на искусственно созданный земельный участок является:

- а) разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка;
- б) утвержденная органом местного самоуправления схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- в) проект межевания территории.

**17.** Основным сведениям об объекте недвижимости относится:

- а) ранее присвоенный государственный учетный номер; номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место; материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- б) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок; назначение здания, если объектом недвижимости является здание; адрес объекта недвижимости;
- в) назначение помещения, если объектом недвижимости является помещение; сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный уча-

сток; вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения.

**18.** Характеристика жилого дома:

- а) количество этажей не более чем три
- б) количество этажей не менее чем три в том числе один подземный
- в) количество надземных этажей не более чем три

**19.** Кто из перечисленных лиц имеет полномочия по определению объекта объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

- а) орган местного самоуправления
- б) лицо, имеющее допуск СРО к работам по организации подготовки проектной документации
- в) кадастровый инженер.

**20.** К жилым помещениям не относится:

- а) часть жилого дома;
- б) часть квартиры;
- в) апартаменты.

**21.** Назначением здания в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не является:

- а) жилой дом;
- б) садовый дом;
- в) жилое строение.

**22.** Осуществляется ли кадастровый учет предприятия как имущественного комплекса и какой документ для этого требуется представить в орган регистрации прав:

- а) нет;
- б) а, на основании технического плана;
- в) да, на основании технического паспорта, составленного бюро технической инвентаризации.

**23.** Объектом прав признается предприятие:

- а) имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности;
- б) имущество, обеспечивающее полный производственный цикл;
- в) разнородные вещи, образующие единое целое, предполагающее использование их по общему назначению.

**24.** Укажите наиболее полный, точный и правильный состав предприятия как имущественного комплекса:

а) земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания);

б) земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительны права, если иное не предусмотрено законом или договором;

в) земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, 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, если иное не предусмотрено законом или договором.

**25.** Входит ли в состав предприятия как имущественного комплекса земельный участок, на котором оно расположено:

- а) да;
- б) нет.

**26.** Конфигурация земельного участка в соответствии с действующим законодательством:

а) действующее законодательство не содержит определения понятия "конфигурация земельного участка"

б) конфигурация земельного участка определяется местоположением его границ

в) конфигурация земельного участка это совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка

**27.** Реконструкция линейных объектов – это... :

а) изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), в том числе надстройка, перестройка, расширение, за исключением замены отдельных элементов объектов на аналогичные или иные улучшающие показатели таких объектов элементы и (или) восстановления указанных элементов;

б) изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

в) 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.

**28.** Выберите верное утверждение:

а) некапитальные строения, сооружения – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

б) некапитальные строения, сооружения – строения, сооружения, которые имеют прочную связь с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

в) некапитальные строения, сооружения – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых не позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

**29.** В контур здания включается:

- а) внешние границы ограждающих конструкций здания
- б) внешние границы ограждающих конструктивных и не конструктивных элементов здания
- в) внешние границы ограждающих конструктивных элементов здания с прилегающей территорией

**30.** Выберите нормативно-правовой акт, регулирующий вопрос о присвоении, изменении, аннулировании сведений о наименовании здания:

- а) такого акта не существует;
- б) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- в) Градостроительный кодекс РФ.

**31.** Какое утверждение верно для определения понятия реконструкция объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов):

- а) при реконструкции объекта капитального строительства изменяются его параметры (высота, количество этажей, площадь, объем), а также могут заменяться его несущие строительные конструкции;
- б) при реконструкции объекта капитального строительства производится замена и (или) восстановление его строительных конструкций или элементов, не являющихся несущими;
- в) при реконструкции объекта капитального строительства изменяются его параметры, которые не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется

изменение границ полосы отвода и (или) охранных зон такого объекта.

**32.** Можно ли осуществить раздел земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме

- а) да;
- б) нет.

**33.** Отсутствие какой характеристики образуемого земельного участка в межевом плане не препятствует осуществлению государственного кадастрового учета в отношении такого участка в соответствии с данным межевым планом:

- а) адрес;
- б) номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок;
- в) площадь.

**34.** Перечислите все, что относится к жилым помещениям

- а) жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;
- б) квартира, часть квартиры, комната;
- в) часть жилого дома, квартира, комната, апартаменты.

**35.** Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире признается

- а) жилым помещением;
- б) частью жилого помещения;
- в) комнатой.

**36.** Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением

- а) до 0,1 квадратного метра;
- б) до 0,01 квадратного метра;
- в) до 1 квадратного метра.

**37.** Являются ли части земельных участков объектами земельных отношений:

- а) да;
- б) нет.

**38.** К линейным объектам относится:

а) линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

б) автомобильные дороги, железнодорожные линии, а также линии электропередач напряжением свыше 110 кВ

в) линии электропередачи (напряжением свыше 35 кВ), линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и железнодорожные линии

**39.** К сельскохозяйственным угодьям следует отнести:

- а) пашню, пастбища;
- б) лес, кустарник;
- в) болото, под дорогами.

**40.** Из суммы каких площадей состоит площадь нежилого помещения:

а) из суммы площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1–1,3 метра от пола;

б) из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

в) из суммы площадей всех частей помещения и площади лоджий, балконов, веранд и террас, подсчитываемых с коэффициентом 0.5.

**41.** Является ли земля как природный объект и природный ресурс объектом земельных отношений:

- а) да;
- б) нет.

**42.** Понятие «межевание» и «землеустройство» различаются:

- а) техническими средствами их выполнения;
- б) ведомствами-исполнителями;
- в) составом землеустроительных действий;
- г) законодательством, регулирующим земельные отношения и землеустройство;
- д) экономическим характером и целями достижения;
- е) историческим периодом возникновения.

**43.** Современные виды собственности на землю представлены как:

- а) общественная;
- б) частная;
- в) корпоративная;
- г) субъекта Федерации;
- д) коллективно-совместная;
- е) федеральная;
- ж) коллективно-долевая;
- з) муниципальная;
- и) акционерная;
- к) государственная.

**44.** К основным элементам земельной собственности относятся:

- а) право залога;
- б) право пользования;
- в) право аренды;
- г) право владения;
- д) право наследования;
- е) право распоряжения.

**45.** Сервитут – это право ограниченного:

- а) владения чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком);
- б) пользования чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком);
- в) распоряжения чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком);

- г) проектирования границ на чужом земельном участке;
- д) обмен земельными участками;
- е) определение координат границ и площади участка.

**46.** Установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующая внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме - это...

- а) переустройство;
- б) перепланировка;
- в) реконструкция.

**47.** Изменение конфигурации помещения в многоквартирном доме, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме – это....

- а) переустройство;
- б) перепланировка;
- в) реконструкция.

**48.** Являются ли строения и сооружения вспомогательного использования объектами недвижимости:

- а) да;
- б) нет;
- в) да, если отвечают признакам, установленным статьей 130 Гражданского кодекса РФ.

**49.** Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества – это:

- а) обременение;
- б) сервитут;
- в) особый режим использования земель;
- г) аренда;
- д) рента.

**50.** Термин «ограничения» означает:

- а) вид обременения, содержащий перечень действий, осуществление которых на данной территории запрещено или ограничено какими-либо условиями;

б) сервитут; в) один из видов использования режимного объекта.

**51.** Объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования) – это:

- а) режимообразующий объект;
- б) особый объект;
- в) режимный объект;
- г) сервитут.

**52.** В чем различие понятий «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом»:

- а) нет различий;
- б) жилой дом и индивидуальный жилой дом могут иметь не более 3-х надземных этажей в то время, как объект индивидуального жилищного строительства – не более 2-х надземных этажей;
- в) объект индивидуального жилищного строительства не предназначен для постоянного проживания в нем граждан.

**53.** Чертеж границ земельного участка на земли сельскохозяйственного назначения составляют в масштабе:

- а) 1:5000;1:20000;
- б) 1:10000;1:50000;
- в) 1:10000;1:25000;
- г) 1:20000;1:25000.

**54.** Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на:

- а) защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса;
- б) леса для ведения охотничьего хозяйства и осуществления охоты, лесные участки для заготовки живицы;
- в) лесопарки, лесные дороги и леса для заготовки древесины.

**55.** В качестве какого объекта недвижимости осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении производственно-технологического комплекса:

- а) сооружением;
- б) единым недвижимым комплексом;
- в) предприятием как имущественным комплексом.

**56.** Местную систему координат задают в пределах территории:

- а) земельного участка;
- б) кадастрового квартала;
- в) кадастрового района (округа);
- г) федерального округа.

**57.** Какими документами устанавливаются предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства

- а) правилами землепользования и застройки;
- б) нормативными правовыми актами субъектов РФ;
- в) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**58.** Земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей – это ...

- а) дачный земельный участок;
- б) огородный земельный участок;
- в) садовый земельный участок.

**59.** Сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд – это...

- а) хозяйственные постройки;
- б) деревянные постройки;
- в) обслуживающие постройки.

**60.** Является ли юридически действительным определение размеров земельных долей в баллах:

- а) да;
- б) нет.

**61.** Сведения об объекте недвижимости делятся на:

- а) основные и дополнительные;
- б) основные и вспомогательные;
- в) основные, вспомогательные, дополнительные, секретные.

**62.** Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подразделяются на:

- а) основные, условно разрешенные и вспомогательные;
- б) начальные, второстепенные и конечные;
- в) первичные, побочные и конечные.

**63.** На основании какого документа можно изменить площадь здания в связи с исправлением ошибки в ЕГРН:

- а) технический паспорт, выданный бюро технической инвентаризации;
- б) акта органа местного самоуправления;
- в) технический план.

**64.** На основании какого документа осуществляется государственный кадастровый учет изменений параметров здания, вызванных его реконструкцией:

- а) технический план;
- б) заключение эксперта о соответствии реконструированного объекта требованиям безопасности и градостроительного регламента;
- в) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

**65.** Какой документ из перечисленных может являться основанием для изменения категории земель, к которой отнесен земельный участок:

- а) акт органа местного самоуправления;
- б) межевой план;
- в) схема расположения земельного участка.

**66.** Может ли собственник земельного участка установить вид разрешенного использования по своему усмотрению:

а) может, если выбранный им вид разрешенного использования имеется в списке основных применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок;

б) может, при наличии письменного согласования от органа местного самоуправления установления желаемого собственником вида разрешенного использования;

в) не может.

**67.** В запись ЕГРН о земельном участке вносится:

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

б) сведения о границе землеотвода;

в) сведения об экологическом состоянии участка и геологическом строении.

**68.** Какую из указанных характеристик здания вправе определять кадастровый инженер:

а) назначение;

б) наименование;

в) площадь.

**69.** Назначение помещения (в целях государственного кадастрового учета и регистрации прав) бывает:

а) жилое, нежилое, вспомогательное, служебное;

б) жилое, нежилое;

в) жилое, нежилое, вспомогательное.

**70.** Относится ли система координат, в которой были определены координаты характерных точек границ (контура) объекта недвижимости, к сведениям о таком объекте недвижимости:

а) только если объектом является земельный участок;

б) да;

в) нет.

**71.** Описание закрепления характерных точек границы земельного участка указывается в межевом плане в случае:

- а) если такие точки закреплены долговременными объектами;
- б) если такие точки закреплены временными объектами;
- в) если такие точки закреплены временными или долговременными объектами.

**72.** Являются ли номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ, основными сведениями об объекте недвижимости:

- а) в зависимости от вида объекта недвижимости;
- б) да;
- в) нет.

**73.** Земельные угодья – это:

- а) наблюдение, оценка и прогноз состояния земель в связи с хозяйственной деятельностью человека, вопросам подотчетна соответственно районным и городским землеустроительным органам;
- б) участки земли, систематически используемые или пригодные к использованию для определенных хозяйственных целей и различающиеся по своим естественно-историческим признакам;
- в) часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определённый правовой режим пользования и охраны.

**74.** Границы земельных участков не должны пересекать границы:

- а) границы населенных пунктов;
- б) границы кадастрового деления;
- в) границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

**75.** При разделе земельного участка у его собственника возникает право:

- а) ни на один из образованных земельных участков;
- б) на один из образуемых земельных участков;

в) на все образуемые в результате раздела земельные участки.

**76.** Сколько земельных участков может быть образовано путем выдела из исходного земельного участка:

- а) один или несколько;
- б) только один;
- в) всегда несколько.

**77.** Последствия объединения смежных земельных участков:

- а) существование таких смежных земельных участков прекращается;
- б) существование таких смежных земельных участков прекращается в случаях установленных указами Президента РФ;
- в) существование таких смежных земельных участков продолжается.

**78.** Какие земельные участки могут быть объединены:

- а) смежные земельные участки
- б) любые земельные участки
- в) только земельные участки, принадлежащие на праве собственности РФ

**79.** Перечислите виды сельскохозяйственных угодий

- а) залежи;
- б) сенокосы;
- в) пастбища;
- г) лесные площади;
- д) древесно-кустарниковые насаждения.

**80.** Пашня – это:

- а) земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы с.-х. культур;
- б) земельные участки занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми насаждениями, способными давать урожай;
- в) земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева с.-х. культур и не подготовлены под пар;
- г) пашни, покрытые многолетней травяной растительностью,

систематически используемые под сенокос;

д) земли, покрытые многолетней растительностью и систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокосения и не являющиеся залежью.

**81.** Многолетние насаждения – это:

а) земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы с.-х. культур;

б) земельные участки занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми насаждениями, способными давать урожай;

в) земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева с.-х. культур и не подготовлены под пар;

г) пашни, покрытые многолетней травяной растительностью, систематически используемые под сенокос;

д) земли, покрытые многолетней растительностью и систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокосения и не являющиеся залежью.

**82.** Залежь – это:

а) земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы с.-х. культур;

б) земельные участки занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми насаждениями, способными давать урожай;

в) земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева с.-х. культур и не подготовлены под пар;

д) пашни, покрытые многолетней травяной растительностью, систематически используемые под сенокос;

г) земли, покрытые многолетней растительностью и систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокосения и не являющиеся залежью.

**83.** Сенокос – это:

а) земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы с.-х. культур;

б) земельные участки занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми насаждениями, способными давать

урожай;

в) земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева с.-х. культур и не подготовлены под пар;

г) пашни, покрытые многолетней травяной растительностью, систематически используемые под сенокос;

д) земли, покрытые многолетней растительностью и систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокоса и не являющиеся залежью.

#### **84. Пастбища – это:**

а) земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы с.-х. культур;

б) земельные участки занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми насаждениями, способными давать урожай;

в) земли, которые ранее вспахивались, но более года не используются для посева с.-х. культур и не подготовлены под пар;

д) пашни, покрытые многолетней травяной растительностью, систематически используемые под сенокос;

г) земли, покрытые многолетней растительностью и систематически используемые для выпаса скота, не пригодные для сенокоса и не являющиеся залежью.

#### **85. К лесным полосам относят:**

а) полевые защитные лесные полосы для предотвращения эрозии почв;

б) садовозащитные полосы;

в) приовражные и прибалочные лесные полосы;

д) овражные насаждения;

е) прибрежные лесные насаждения;

ж) защитные лесные насаждения на песках, с целью защиты от эрозии;

з) все вышеперечисленное.

**86. Рациональным называется использование земли, при котором:**

а) наиболее полно учитываются природные и экономические условия и свойства данной территории;

б) обеспечиваются коренные социально-экономические интересы общества;

в) достигается высокая эффективность производственной и других видов деятельности;

г) обеспечивается охрана и воспроизводство продуктивных и иных почвенных свойств земли;

д) не используется пашня.

**87.** Не допускается объединение смежных земельных участков, если:

а) земельные участки предоставлены на праве аренды;

б) земельные участки принадлежат разным лицам на праве собственности;

в) земельные участки, предоставлены разным лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования.

**88.** Образование земельного участка путем перераспределения из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам допускается при наличии:

а) соглашения об образовании земельного участка между не менее чем двумя третями собственников;

б) соглашения об образовании земельного участка между не менее чем половиной собственников;

в) соглашения между собственниками об образовании земельного участка.

**89.** Кто уполномочен рассматривать споры об образовании земельных участков

а) суд;

б) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;

в) орган кадастрового учета.

**90.** В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки образуются при...:

- а) разделе, пересечении, перераспределении или выделе;
- б) разделе, объединении или выделе;
- в) разделе, объединении, перераспределении или выделе.

**91.** На образуемый земельный участок при объединении земельных участков у лиц, владеющих такими земельными участками на праве собственности, возникает право:

- а) право общей собственности;
- б) право безвозмездного срочного пользования;
- в) право постоянного (бессрочного) пользования.

**92.** Осуществляется ли образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами:

- а) осуществляется с учетом положений Земельного кодекса РФ и водного законодательства;
- б) осуществляется;
- в) не осуществляется.

**93.** Прекращает ли существование земельный участок, предоставленный садоводческому некоммерческому товариществу, из которого при разделе образуются земельные участки:

- а) да;
- б) нет.

**94.** Могут ли быть образованы несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, при разделе предоставленного садоводческому некоммерческому товариществу земельного участка:

- а) да;
- б) нет.

**95.** В соответствии с каким документом осуществляется раздел земельного участка, предоставленного садоводческому некоммерческому товариществу

- а) проектом межевания территории
- б) межевым планом
- в) генеральным планом

**96.** Прекращает ли существование земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого при разделе образуются земельные участки:

- а) да;
- б) нет.

**97.** Работникам сельскохозяйственных предприятий (включая пенсионеров) земельные участки для ведения крестьянского хозяйства предоставляются из земель:

- а) из земель районного фонда перераспределения;
- б) из земель данного сельскохозяйственного предприятия;
- в) из земель неиспользуемых по целевому назначению или неэффективно используемых;
- г) из земель, подверженных эрозии.

**98.** Граждане, не проживающие в данной местности, имеют право на получение земельного участка:

- а) из земель (районного) специального фонда перераспределения;
- б) из земель данного сельскохозяйственного предприятия;
- в) из земель, неиспользуемых по целевому назначению или неэффективно используемых;
- г) из земель, подверженных эрозии.

**99.** Владелец земельного пая имеет право:

- а) получить его в натуре при выходе из хозяйства;
- б) внести его в качестве вступительного взноса;
- в) продать по свободным ценам;
- г) или сдать пай в аренду.

**100.** При образовании КФХ гражданами сельскохозяйственных предприятий администрация обязана рассмотреть поданное заявление:

- а) в месячный срок;
- б) в 2-месячный срок;
- в) в течение 2-х недель;
- г) в течение квартала.

**101.** Как формируется фонд перераспределения земель:

а) за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения физическим лицом права собственности на земельный участок;

б) за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием права собственности на земельный участок;

в) за счет земельных участков из земель запаса, поступающих в этот фонд в случае приобретения субъектом РФ права собственности на земельный участок.

**102.** Распространяются ли требования соответствия предельным минимальным размерам в отношении земельных участков для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является пчеловодство:

а) да;

б) нет.

**103.** Добровольное прекращение прав на землю наступает:

а) смерти главы крестьянского хозяйства;

б) при прекращении деятельности или ликвидации хозяйства;

в) при истечении срока аренды земли;

г) при добровольном отказе от земельного участка;

д) во всех перечисленных случаях.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ВВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНУ. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	4
1.1 Государственный учет земель.....	4
1.2 Мониторинг земель.....	6
1.3 Кадастр недвижимости.....	9
2 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ.....	13
2.1 Виды и направления государственного учета земель.....	13
2.2 Количественный и качественный учет земель.....	18
3.1 Первичный и текущий учет.....	33
3.2 Ведение графического учета земель.....	36
3.3 Земельно-учетные документы.....	39
4.1 Основные понятия.....	42
4.2 Формы федерального государственного статистического наблюдения и порядок их заполнения.....	43
4.3 Порядок составления отчета о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности.....	47
4.1 Основные понятия.....	51
4.2 Формы федерального государственного статистического наблюдения и порядок их заполнения.....	52
4.3 Порядок составления отчета о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и формам собственности.....	56
5 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ.....	60
5.1 Концепция государственного мониторинга земель РФ.....	60
5.2 Современное состояние земельного фонда РФ и Краснодарского края.....	62
5.3 Оценка результатов мониторинга земель и их практическая значимость.....	65
6 ВЕДЕНИЕ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА.....	70
НЕДВИЖИМОСТИ.....	70
6.1 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): задачи, структура, полномочия.....	70
6.2 Государственный кадастровый учет объектов недвижимости и регистрация прав.....	80
6.3 Реестровые дела (Состав сведений ЕГРН).....	86
6.4 Реестровые и технические ошибки.....	87
8 РЕЗУЛЬТАТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ.....	106

8.1 Межевой план.....	106
8.2 Технический план.....	111
8.3 Акт обследования.....	114
8.4 Карта (план) территории.....	116
9 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	120
9.1 Перечень и порядок предоставления сведений.....	120
9.2 Выписка из ЕГРН.....	123
9.3 Кадастровый план территории.....	126
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	129
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	130
ТЕСТЫ.....	146

Учебное издание

**Цораева** Элеонора Николаевна,  
**Юрченко** Ксения Александровна,  
**Шеуджен** Заира Руслановна и др.

## **КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ**

*Учебное пособие*

В авторской редакции  
Макет обложки – А. А. Багинская

Подписано в печать 05.11.2020. Формат 60 × 84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Усл. печ. л. – 10,0. Уч.-изд. л. – 7,8.

Тираж 100 экз. Заказ № ... – 50 экз.

Типография Кубанского государственного аграрного университета  
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13