

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«_____» _____ 2019 г.

ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям) профиля подготовки «Правоведение и
правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 606

Исполнитель:
студентка группы ЗПВД-514 _____ А.В. Ноякшева
(подпись)

Руководитель:
канд. фил. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	6
1.1. Земельный участок как объект кадастрового учета	6
1.2. Кадастровый учет земельных участков: понятие, сущность	14
2. ПОРЯДОК И МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	19
2.1. Правовое регулирование проведения кадастрового учёта земельных участков.....	19
2.2. Методика проведения кадастрового учета земельных участков	31
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	37
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	62

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена значением государственного земельного кадастра, как информационного ресурса, сведения которого используются при проведении государственной кадастровой оценки земель, совершении сделок с земельными участками, при осуществлении государственного и муниципального управления земельными ресурсами и для решения других задач. При этом государственный кадастровый учет является основным инструментом описания земельного участка, как объекта права и налогообложения. В ходе земельной реформы (1990-2007 гг.) законодательство, регулирующее земельные отношения, получило значительное развитие. В настоящее время кадастровый учет земельных участков представляет собой функцию земельного кадастра, заключающуюся в описании и индивидуализации земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости, в результате, каждый земельный участок получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его экономическую оценку.

В настоящее время, кадастровый учет является основной функцией не только земельного, но и государственного градостроительного, водного и лесного кадастров, особо охраняемых территорий, а так же создаваемого единого кадастра объектов недвижимости, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

С реформированием земельно-аграрных отношений, дополнительную актуальность приобрел вопрос о возможности расширенного понятия объекта кадастрового учета – это не только земельный участок, но и прочно связанные с ним объекты недвижимости. Законодательное решение задач земельного кадастра формируется исходя из представлений о земле, как о природном объекте, природном ресурсе и одновременно, как о недвижимом

имуществе. Отсюда следует, что кадастровый учет связан с вопросами идентификации и описания объектов с присвоением им уникальных, не повторяющихся кадастровых номеров, в итоге призван гарантировать защиту прав участников земельных отношений при определении земельных участков в качестве объектов недвижимости.

В данном дипломном проекте отражены сведения и порядок проведения кадастрового учета земельных участков.

Цель дипломного исследования – на основе комплексного изучения теоретических положений, анализа законодательства, практики его применения выявить содержание и особенности правовой характеристики кадастрового учета земельных участков и разобрать положения по совершенствованию действующего законодательства.

В соответствии с поставленной целью для написания работы были поставлены следующие задачи:

- проанализировать особенности проведения государственного кадастрового учета земельных участков, а так же рассмотреть правовые аспекты формирования земельных участков, как объектов недвижимости;
- изучить понятие объекта государственного кадастрового учета земельных участков: характеристика;
- проанализировать правовое регулирование этапов проведения государственного кадастрового учёта земельных участков;
- описать методику кадастрового учета земельных участков;
- определить основные проблемы правоприменительной практики и предложить пути их решения на базе теоретических выводов.

Объектом исследования является общественные отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению кадастрового учета земельных участков.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регламентирующие кадастровый учет земельных участков.

Теоретическую основу исследования составили результаты научных трудов по общей теории земельного права, отдельные теоретические исследования по проблемам земельного и других природоресурсных кадастров, а так же исследования по вопросам управления земельными ресурсами. Общие проблемы земельного кадастра, его роль в управлении земельными ресурсами в значительной степени исследовались Варламов А.А., Гальченко С.А., Губин Н.М., Туктаров Б.И., Лысов А.В., Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В.

Методологической основой исследования явились общенаучные методы познания, а также ряд частно-научных методов с учетом принципов системности. Так же к их числу относились: система сбора первичной информации, ее обработка (описание, обобщение, анализ, синтез), и моделирование решений. Перечисленные методы позволили раскрыть особенности правового регулирования кадастрового учета.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации¹ (далее по тексту – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1² (далее по тексту – ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации³ (далее по тексту – ЗК РФ).

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, анализа и методики правоприменительной практики заключения, списка использованных нормативно-правовых источников, и приложения.

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

² Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Земельный участок как объект кадастрового учета

Земельный участок — это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на который распространяются права и обязанности конкретных субъектов. Так, если общим правилом установлено, что земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 78 ЗК), то реализовать это правило можно, лишь выделив земельный участок конкретному гражданину на местности с установлением межевых знаков, обозначающих границы такого участка. Соответственно возникшие в этом случае права и обязанности конкретного субъекта распространяются на индивидуально обособленную часть земли — конкретный земельный участок¹.

Земельные участки обособляются не только физически, т.е. отграничиваются на местности, но и юридически, т.е. права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, имеющих юридическую силу. В соответствии с земельным кодексом (ст. 6) земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Если земельный участок неделим, то действуют особые правила его приватизации и установления иных прав, если на таком участке расположены здания и сооружения, принадлежащие нескольким лицам (ст. 36 ЗК).

Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» дает определение земельного участка как объекта государственного учета и регистрации: «Земельный участок — часть

¹ Боголюбов С.А. Земельное право. М., 2015. С. 52.

поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами». Соответственно государственному кадастровому учету подлежат не только площадь земель и характеристики почвенного слоя, но и произрастающий на нем лес, водные объекты, участки недр.

В отличие от земельного участка доля в праве общей собственности на земельный участок обособляется только юридически. По отношению к земельным долям действует особый режим владения, пользования, распоряжения. В частности, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлены требования отчуждения земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если ее размер превышает предельные нормы, особый порядок выдела земельного участка в счет долей.

В-третьих, земля юридически является также недвижимым имуществом. При совершении действий с землей как недвижимым имуществом объектом отношений выступают уже не сам земельный участок либо доля в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения, а юридические права на них¹. Так, при совершении сделки купли-продажи собственник продает не земельный участок, а право собственности на него. Правда, объектом права собственности является земельный участок, поэтому при продаже права собственности покупателю переходит и сам физически обособленный земельный участок. Земельный участок, переданный другому лицу без регистрации права на этот участок и получения необходимых документов, не становится объектом собственности.

¹ Пашова М.С. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков. М., 2018. С. 69.

Таким образом, без передачи права собственности от одного лица другому в установленном порядке купли-продажи земельный участок не становится объектом права частной собственности покупателя.

Следует иметь в виду, что, несмотря на такое, довольно сложное понимание объекта земельных правоотношений, понятия «земля», «земельный участок», «права на земельный участок» всегда выступают во взаимосвязи и динамичном взаимодействии и нередко используются как синонимы, заменяющие друг друга в различных контекстах.

В зависимости от вида земельных правоотношений в каждом случае объектами земельных отношений могут выступать земли Российской Федерации в целом, земли в границах административно-территориальных образований, отдельные категории земель, земельные участки, закрепленные за гражданами и юридическими лицами в собственность, владение, пользование, аренду, а также части земельных участков и земельные доли. Так, объектами права собственности и права пользования всегда выступают отдельные земельные участки, переданные заинтересованным лицам в собственность, владение, пользование или аренду, части земельных участков, закрепляемых на праве ограниченного пользования (сервитут), либо земельные доли¹. В отличие от этого объекты правоотношений государственного управления включают все земли в пределах Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований независимо от форм собственности, а также земельные участки, закрепленные за физическими и юридическими лицами. Здесь выбор объекта зависит от уровня государственного управления и полномочий государственных органов, видов управленческой деятельности. Например, все земли РФ являются объектом земельных правоотношений в области контроля над состоянием земель, учета, мониторинга, осуществляемых федеральными органами исполнительной власти. Компетенция органов государственного управления

¹ Уварова А.Я. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации. Смоленск., 2016. С. 23.

каждого субъекта РФ распространяется лишь на земли в пределах его границ, и правоотношения государственного управления таких органов могут возникать только на территории соответствующего субъекта РФ. Объектами правоотношений юридической ответственности выступают отдельные земельные участки, состояние и правовой режим которых были нарушены в результате противоправного действия.

Физическое обособление земельных участков производится в процессе землеустроительных мероприятий, установления границ и межевых знаков уполномоченными гражданами и организациями в установленном порядке. Юридически, земельные участки обособляются путем издания различного рода документов — законов, иных нормативных правовых актов, выписки из единого государственного реестра недвижимости (выписка ЕГРН), свидетельств о регистрации права собственности на земельный участок либо земельную долю, лицензий, разрешений на право пользования, заключения договоров аренды, документов, удостоверяющих взаимное согласие на право субъектов РФ об изменении границ между ними, включение в кадастры данных о площадях и размещении категорий земель, предоставлении земельных участков, издания картографических материалов.

При анализе юридической практики становится понятно, что обычно часть объекта недвижимости не может считаться полноценным объектом имущественных отношений. Тем не менее, спорным является вопрос, касающийся части земельного участка. В настоящее время уже начали заключаться договоры, в которых части выдела земли используются в качестве полноценных объектов права¹.

Часть земельного участка – это и не объект собственности. Если лицо владеет участком целиком, то оно не может являться собственником его

¹ *Евсегнеев В.А.* Земельный кадастр: вопросы правоприменения // Право и экономика. 2015. №1. URL: <https://www.dissercat.com/content/problemy-grazhdansko-pravovogo-regulirovaniya-predstavitelstva-v-kommercheskikh-otnosheniyak> (дата обращения: 27.05.2019).

части. В противном случае, напрашивается вывод о том, что один титул присужден лицу дважды. Этот факт подтверждает и практика, при которой считается невозможным быть собственником только части участка земли, если в отношении целого выдела произведен кадастровый учет. Часть земельного выдела в кадастре отображается отдельно на основании желания собственника обременить данную территорию арендой, залогом или сервитутом.

Рассматривать части границ земельного участка и его самого в виде объекта гражданского права можно, как вынужденную уступку со стороны законодателя, своего рода отход от теории (юридической) к практике (экономической). Часть выдела считается неделимой без осуществления специальных процедур, предусмотренных законом (кадастровый учет). Таким образом, после соответствующего мероприятия она фактически становится делимой.

Когда выполняются работы по кадастру, специалисту предстоит не только вести учет, считать площадь части земельного участка, но и принимать во внимание юридические последствия. Важно знать, что будет в дальнейшем с частью выдела земли, для которого осуществляется кадастровый учет. К примеру, закон «О кадастровой деятельности»¹ № 221-ФЗ, в частности, п. 4 ст. 24 говорит о том, что данные, которые вносятся в кадастр при постановке на учет, являются временными. Они утрачивают соответствующий характер с момента государственной регистрации на объект недвижимости. Или тогда, когда возникает образованный объект.

Если через год со дня постановки на учет не будет осуществлена государственная регистрация аренды, то данные сведения аннулируются и не включаются в кадастр объектов недвижимости. Если заявитель предоставил в кадастровый орган межевой план, в котором содержатся данные о создаваемых одновременно земельном участке и его части, то после аннулирования данных о соответствующей части заявителю будет

¹ Собрание законодательства РФ. 2007. № 31, ст. 4017.

направлено только принятое решение. Межевой план ему не направляется, так как содержит разделы, в которых временный статус части выдела земли не истек или изменен на «учтенный» временный статус, который имеет земля (земельный участок, часть земельного участка). Вот почему инженер должен понимать до начала работ о том, что в дальнейшем собирается делать с частью земельного участка заказчик.¹

В противном случае может произойти ситуация, при которой по истечении установленного срока, кадастровые данные будут аннулированы, и потребуются проводить соответствующие работы заново. Информация в кадастре. В п. 1 ст. 5 закона № 221-ФЗ, указанного выше, говорится о том, что объектам недвижимости, внесенным в данный кадастр, присваивается уникальный учетный номер на территории России. В кадастр вносятся данные о конкретном объекте недвижимости, в частности: вид (земельный участок или его часть, здание, помещение и другие); номер по кадастру с указанием даты внесения в ГКН; описание границ объекта (если это земельный участок или его часть); площадь. На часть объекта наложено обременение, которое не распространяется на весь объект недвижимости, данная информация также указывается в кадастре. Лицами, которые имеют право обращаться в кадастр для постановки на учет части земельного участка, являются собственники объекта недвижимости или те, в чью пользу устанавливаются соответствующие обременения. В п. 2 ст. 26 закон «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» № 122-ФЗ сказано о том, что если сдается участок или его часть, то к договору аренды необходимо приложить кадастровую выписку выдела, в которой указана часть, передаваемая в аренду². Основываясь на этом положении, можно считать, что часть выдела все-таки может передаваться в аренду без данного документа.

¹ Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. М., 2015. С. 32.

² Собрание законодательства РФ. 2004. № 27, ст. 2711.

Так или иначе, договор аренды части земельного участка необходимо зарегистрировать в случае его заключения на период не менее одного года. Примерно то же содержание можно найти в п. 2 ст. 27 этого же закона. В нем говорится о том, что в случае если к сервитуту относится часть выдела или другого объекта, то к необходимым документам, указывающих область сервитута, следует приложить выписку об этом объекте недвижимости (в которой указаны соответствующие сведения). Даже если область действия сервитута связана с малой площадью по сравнению с целым участком земли, пользоваться этой частью выдела бывает невозможно без обеспечения необходимого доступа.

В ст. 274 ГК РФ сказано, что сервитуты могут быть установлены для прокладки и обслуживания ЛЭП, линий связи и трубопровода. Часть земельного участка (где расположены коммуникации), всегда занимает меньшую площадь по сравнению с той, которая требуется для прокладки и обслуживания. Поэтому сервитут может предусматривать и кратковременное право пользования всем участком или значительной его частью.

В связи с этим законом «Об ипотеке» № 102-ФЗ, а именно п. 2 ст. 63, говорится о запрете ипотеки в отношении части выдела, площадь которой составляет менее размера, установленного региональной нормативной документацией¹. Из этого положения можно сделать вывод о том, что в целом допускается соответствующий ипотечный договор. Часть земельного участка в то же время, по мнению некоторых юристов, не может стать залогом ввиду сложности индивидуализации объекта.

Скорее всего, в индивидуализации части участка проблемы нет, так как закон устанавливает возможность проведения его кадастрового учета. Но проблема может заключаться в том, что обычным результатом наложения

¹ *Абсолямова М.Н.* Ограничение прав и обременение недвижимого имущества в российском законодательстве // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации материалы научно-практической конференции. Отв. ред. *С.И. Сулова*; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России). 2016. С. 7.

имущественного взыскания является прекращение обязательств перед банком (полное или в определенной части), а также переход собственности к 3-му лицу. В то же время законом не предусмотрены сделки, при которых часть земельного участка в собственность может быть оформлена. Таким образом выдел земли нельзя признать полноценным объектом оборота в гражданском законодательстве. С экономической точки зрения залог был бы возможен, если бы принудительный раздел участка также был возможен. Но при этом непонятно, чем бы мог являться залоговый объект части выдела, если его рассматривать с позиции юриспруденции.

О том, что часть земельного участка подлежит учету, говорится в законе «О государственном кадастре объектов недвижимости» № 221-ФЗ. В частности, в нем содержатся следующие положения: при описании документов, требуемых для кадастрового учета; при установке учетных особенностей отдельных объектов недвижимости и их частей; в стандартах и передаче итогов работ по составлению межевого плана.

Судебная практика, помимо частей выдела земли, прошедших кадастровый учет, признает необязательность присвоения им кадастрового номера для того, чтобы на законных основаниях сдать в аренду часть жилого дома, земельный участок, а вернее, его часть. При этом неважно, заключается ли договор на срок меньше года или является бессрочным. Главное, чтобы его можно было индивидуализировать по площади и координатам местности. Многие юристы считают, что ставить часть участка на учет с целью субаренды также является необязательным. При этом надо иметь в виду, что четкой позиции в судебной практике по этому вопросу пока не сложилось. Существуют примеры, при которых рассмотрение частей участков как объектов соответствующих прав признавалось возможным только при постановке на кадастровый учет.¹

Таким образом, проанализировав имеющиеся законодательные положения, можно сделать вывод о том, что часть земельного участка – это

¹ Шейнин Л.Б. Земельное право России: Учебное пособие. М., 2016. С. 9.

практически полноценный объект права, если цель заключается в сдаче его в аренду. Однако часть выдела не может признаваться таковым, если речь идет о залоге и сервитуте. Даже при наличии соответствующих норм в законе об ипотеке такая возможность исключается.¹ Кроме того, при передаче части земельного выдела в аренду, постановка на учет по кадастру является необязательной процедурой (по мнению многих юристов). Часть выдела земли становится объектом права не с момента постановки на соответствующий учет, а с момента заключения договора аренды. Но надо отметить и то, что в настоящее время еще не сложилось устойчивой правоприменительной практики по этому вопросу. Представляется, что ситуация улучшится, если в Земельном кодексе прямо указать о части земельного участка как об объекте права на аренду.

1.2. Кадастровый учет земельных участков: понятие, сущность

Для начала необходимо понять, что такое кадастровый учет. С данным термином должны быть знакомы все собственники квартир, земельных участков и прочей недвижимости. Дело все в том, что в России кадастровым учетом называют сбор всех параметров, характеристик и сведений о том или ином имуществе. Точнее, о недвижимости. Их собирает уполномоченный государственный орган. Иначе говоря, постановка на кадастровый учет объекта недвижимости – это внесение информации о квартире, доме, даче, земельном участке и так далее в соответствующий список в организации, занимающейся сбором данных об имуществе населения.

Важно принять во внимание тот факт, что не вся недвижимость подлежит обязательному кадастровому учету. Некоторое имущество не нужно регистрировать таким образом. Учет необходим в отношении следующих имущественных объектов: участки земли (полностью, доли учету не подлежат); сооружения, здания, помещения; все, что имеет статус

¹ Собрание законодательства РФ. 1998, Ст. 3400.

незавершенного строительства; квартиры; подземные сооружения. А что не нужно регистрировать в государственных органах?

На сегодняшний день гражданин не должен ставить на соответствующий учет следующие объекты недвижимости¹: участки недр; судна (воздушные, морские); судна дальнего плавания; предприятия; космические объекты.

В ходе постановки на учет имуществу присваивается уникальный идентификационный номер, по которому можно быстро и без проблем отыскать информацию о том или ином объекте. Кто может регистрировать? Еще один немаловажный момент – это то, что заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости подается определенными лицами. Не у всех есть подобное право.

Согласно установленным правилам, обращаться с соответствующим пакетом документов могут: собственники недвижимости; арендаторы; лица, способные пожизненно наследовать имущество; те, кто бессрочно пользуются недвижимостью, представитель по генеральной доверенности. Наследники и лица, которым переходят права на недвижимость.(с подтверждающим документом о вступлении в наследство от нотариуса)

После того как гражданин поставит недвижимость на учет, ему будет выдана кадастровая выписка. Она хранит все сведения об имуществе. Зачем нужен данный документ? На самом деле этот документ является крайне важным. Ее обязательно запросят в следующих случаях²: при реоформлении прав на вторичное жилье; во время оформления документов о правах собственности на недвижимость; для легализации перепланировки; при судебных разбирательствах; если нужно доказать права собственности на недвижимость; во время проверки законности владения недвижимостью. Оформить этот документ не так трудно, как кажется.

¹ Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. С. 16.

² Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014. С. 110.

На какие особенности процедуры придется обратить внимание каждому гражданину? Куда обратиться? Где происходит постановка на кадастровый учет объекта недвижимости? Раньше данным процессом занимался всего один государственный орган. Речь идет о Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии. Но теперь можно обратиться в несколько организаций для получения кадастровой выписки и постановки недвижимости на учет. Если точнее, то можно реализовать задумку, придя с соответствующим пакетом документов в:

- Росреестр;
- службу государственной регистрации кадастра и картографии;
- регистрационные палаты регионального типа;
- «МФЦ».

Сроки оформления не слишком большие. Данные процедуры не отнимают много времени. Некоторые проблемы могут возникнуть у гражданина, если он осуществляет первичную постановку на кадастровый учет. При вторичном и последующих изменениях сведений об имуществе процесс протекает без особого труда. Сроки постановки. Следующий нюанс – срок оформления документов. О нем должен знать каждый собственник недвижимости. Каковы сроки постановки участка на кадастровый учет? Государственный кадастровый учет осуществляется в течении трех рабочих дней с момент подачи заявления заявителем. Именно в этот период будет осуществлена регистрация недвижимости в государственном органе.

Плата за постановку на кадастровый учет объекта недвижимости в регистрирующей палате не взимается.

Теперь можно рассмотреть документы для постановки земельного участка на кадастровый учет. Начнем с ситуации, при которой объект недвижимости первично регистрируется уполномоченным органом. Итак,

хозяин или представитель собственника недвижимости должен собрать и представить следующие документы¹:

- документ, удостоверяющий личность гражданина на территории РФ (паспорт гражданина РФ, свидетельство о рождении, удостоверение личности военнослужащего, временное удостоверение личности, паспорт моряка и т.п.);

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявителем обращается его представитель);

- заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права;

- документ, являющийся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

- иные документы, предусмотренные законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативно правовыми актами.

Если одновременно происходит процедура постановки объекта на кадастровый учет и регистрация права (в режиме «единого окна») на этот объект недвижимости, взимается государственная пошлина в соответствии с налоговым кодексом РФ.

После предоставления указанного пакета документов достаточно дождаться регистрации недвижимости в кадастровой палате.

А что делать, если человек вторично ставит квартиру или землю на учет в регистрирующем органе? В данном случае документов потребуется меньше. Кроме того, как показывает практика, процедура в целом будет протекать быстрее. Вторичная постановка на кадастровый учет объекта недвижимости происходит после представления следующих документов:

- документ, удостоверяющий личность гражданина на территории РФ (паспорт гражданина РФ, свидетельство о рождении, удостоверение

¹ Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014. С. 112.

личности военнослужащего, временное удостоверение личности, паспорт моряка и т.п.);

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявителем обращается его представитель);

- заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права;

- документ, являющийся основанием для внесения изменений в государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права;

Дополнительно у гражданина могут потребовать документы, удостоверяющие законность владения имуществом.

Например, договор дарения или купли-продажи. Некоторые приносят с собой старый кадастровый паспорт. Но делать это вовсе не обязательно. Основания для учета земли. Постановка на кадастровый учет земельного участка – это процесс, встречающийся не слишком часто. Поэтому его рассматривают отдельно.

Гражданину необходимо: иметь основания для регистрации в кадастровой палате. Собрать документы установленного образца (их перечень был приведен ранее). Подать пакет документов в регистрирующий орган и дождаться ответа от него. Получить в управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) кадастровую выписку земельного участка.

Таким образом, мы в работе рассмотрели, как и с какой целью происходит постановка на кадастровый учет земельного участка или иного объекта недвижимости. На самом деле все намного проще, чем кажется. Основная проблема может заключаться лишь в получении межевого плана на объект недвижимости. В остальном процесс не вызывает затруднений.

2. ПОРЯДОК И МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Правовое регулирование проведения кадастрового учёта земельных участков

Что такое кадастр и для чего он предназначен? Во-первых, это документ в виде списка или реестра. Во-вторых, он предназначается как для субъектов, так и для объектов. Перечень различных земельных участков и объектов, закрепленных за ними, принимает форму карты.

Понятие происходит из средневековых времен, от лат. яз. Catastrum, Оно связано с описанием регистра душ, что подлежали поголовной подати¹.

По общему определению «кадастр» - есть систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны.

Термин «кадастр» (от франц. cadastre - лист, реестр) распространен во всем мире, за исключением Скандинавских стран, где вместо него используют слово «реестр». До середины прошлого века понятие «кадастр» употреблялось по преимуществу в связи с налогообложением недвижимости и означало, прежде всего, систему информации о налогооблагаемой недвижимости.² Чтобы ответить на вопрос о том, что такое кадастр, следует ознакомиться с некоторыми данными о его истории. Своими корнями возникновение термина уходит в эпоху Древнего Египта, около 3000 года до н.э. Сам термин был закреплен во времена правления Августа, Римского императора. Далее развитие этого понятия долгое время было в «закупорке», вплоть до Средних веков практически не изменялось. Оно характеризовалось

¹ Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. -Т. 3. -М.: Колос С, 2014.- С.114.

² URL: http://samlib.ru/l/lisa_alisa/podisciplinezemelxnoeprawotemakadastrowyjuchetz (дата обращения: 16.04.2019).

линейностью и проводилось при помощи веревки и железа; использование геометрических знаний практически не использовалось в силу своего слабого развития. В 1718 году Дж.Дж. Мариони, используя образец римского кадастра, разработал первый документ такого типа и при этом соблюдал множество научных методов. Он старался определять границу между участками триангуляции и сетями полигонометрической формы. Этот документ состоял из ситуационных карт для каждой сельской общины. Выполнение работы было проведено при помощи мензулы с показателями масштаба 1:2000¹.

Карты передавали рисунок с расположением участков владений каждой общины, типом грунтов, количеством чистой прибыли и служили фундаментом для введения обложения налогами. Первое января 1760 года стало датой введения этого кадастра в действие. Это обуславливалось точностью его выполнения. В девятнадцатом веке многие страны Европы использовали его как образец для своих государственных кадастров.

В России вопрос о том, что такое кадастр, начал рассматриваться вместе с его первым введением, предположительно произошедшем в десятом веке и связанном со сборами поземельных налогов и оценкой земель.² Однако кадастровая система на территории Русского государства называлась Сошным письмом. Картографическими данными о земельных кадастрах России заполнялось описание, вносимое в особый документ, что представлен был в виде писцовой, смотровой, дозорной или межевой книги.

Составление производилось на основе результатов работ натурного и землемерного типа. Середина восемнадцатого века стала временем, когда произошло расширение прав, предназначенных для землевладельцев, а также усилились меры по их защите путем улучшения качества земельного

¹ Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014.- С. 124.

² Эккерт Д. Оценка земельных участков: Учебное пособие. М., 2016. с 69.

кадастра. Комиссия по государственному межеванию земель утверждена была в 1765 г.¹

Существует такой документ, как государственный кадастр недвижимого имущества. Он представлен в виде систематизированного свода сведений об учете недвижимого имущества. В нем также содержатся данные о прохождении государственных границы РФ, о границе между субъектами РФ, границе для муниципального ряда образований и т.п. Гос. кадастр для недвижимого имущества является ресурсом информации федерального и государственного характера.

Общий разбор Закон о государственном кадастре под № 221-ФЗ, вышедший 24 июля в 2007 году, обеспечивает подготовку документов, содержащих необходимый набор сведений для осуществления учета кадастрового типа. Такой форме имущества присваивается кадастровый номер, а управление совершается кадастровым инженером.

Правовой основой для регуляции кадастровых взаимоотношений служит Конституция РФ, а также гражданские, земельные, лесные, водные, градостроительные и жилищные кодексы. Кадастр для земельных участков Земельный кадастр – это свод систематизированных и документированных данных о положении территорий. В России сведения и правила о заполнении и ведении такого документа закреплены в положениях Земельного кодекса.

Во времена СССР работы с земельными кадастрами предусматривались в основных пунктах законодательства Союза республик от 1968 года. Согласно положениям ФЗ о земельном кадастре, его определяют как документ, состоящий на основе данных о земельном учете территорий, информации о местоположении. А также там фиксируется целевое назначение и правовое положение земель РФ. Последним фрагментом можно назвать перепись объектов, расположенных на участке землевладельца и прочно к нему закрепленных.

¹ Земельный кадастр. Теория, методика, практика / под ред. А.А. Варламова. – М., 2015. С. 87.

Государственный кадастровый учет участков земли – это своего рода индивидуализация, сопутствующая описанию на пространстве Единого государственного земельного реестра. Вследствие этого всем земельным участкам присваивается ряд характеристик, которые позволят нам однозначно определять его на фоне других земельных владений. Далее осуществляют его качественные и экономические оценивания. Информационное предназначение земельного кадастра. Создание системы кадастров было совершено для: обеспечения информацией гос. и муниципальных управленческих образований управления ресурсами земли; гос. контроля об использовании и охране земель; мероприятий, направление которых «смотрит» в сторону сохранения и повышения плодородных возможностей земли; гос. регистрации правовых полномочий на недвижимость и сделок, связанных с ним; установки и расчета платы за пользование землей; другими типами деятельности, связанными с эксплуатацией и владением земельным участком. Данные, что содержатся в земельном кадастре, являются открытыми, за исключением информации, отнесенной в графу законодательства РФ, определяющей ее как ограниченную в доступе.¹

Служба кадастра и картографии во многих странах может рассматривать различные типы вопросов и решать проблемы, связанные с разным видом человеческой деятельности. Например, существует система информационного обеспечения, предназначенного для градостроительных работ (аббревиатура – ИСОГД). Она организована в соответствии со всеми требованиями Градостроительного кодекса². На территории РФ это, например, систематизированный ряд документированного свода информации, в которой описано развитие территорий, процесс застройки.

¹ Прорвич В.А. Оценка рыночной стоимости городских земель. Серия «Оценочная деятельность». Учебное практическое пособие. М., 2015. С. 23.

² О кадастровом делении территории Российской Федерации: Приказ Федеральной службы Земельного кадастра России от 14 мая 2001 года № П/89. // <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.04.2019)

Там можно найти данные для обеспечения всех потребностей органов гос. власти, местных самоуправленческих организаций, а также для деятельности инвестиционного или хозяйственного характера. Материал представляется субъекту в виде текстовой карты.

Ведение кадастров предполагает собой наличие особого документа в виде выписки из государственного кадастра о различных параметрах объекта.

Кадастровая выписка – это одна из структурных единиц общей системы, отвечающей за учет объектов недвижимого имущества. В 2015 году на территории России вместо понятия «кадастрового паспорта», что содержалось в ФЗ-221 от 24 июля 2007 года, а именно в разделе о кадастровом типе деятельности, было введено понятие «межевого плана» и «технического плана». Все данные о них можно найти в статье ФЗ-218 от 13 июля 2015 года. Однако вне зависимости от выбора терминологии информация кадастровой выписки об объекте представлена в виде основных характеристик земельного участка, без него невозможно заключение сделок, связанных с действием над данным участком. Все сведения, что вводятся в кадастр недвижимого имущества, исключая только те, что предоставляются в виде кадастрового плана территории или кадастровой справки, предоставляют субъекту распоряжаться не более чем пятью рабочими днями с момента начала органом учета кадастровых данных о соответствующем запросе.

Продолжая разговор о кадастровой выписке, важно отметить, что все данные такого документа носят общедоступный характер, следовательно, их может узнать любой субъект. Единственное, что требуется, так это наличие исследуемых данных в базе данных гос. кадастровой недвижимости. Объекты кадастров представлены в основном в виде земельных участков. На них могут располагаться различные закрепленные объекты, которые также могут попадать под необходимость в описании. По факту, сведения из данного документа могут предоставляться по запросу любого физического или юридического субъекта прав государства. Закон о государственном

кадастре в себе предусматривает понятие межевания земельного участка. Это основной инструмент при проведении землеустроительного ряда работ. Он необходим для внесения изменений в любую форму земельных взаимоотношений. Например, может использоваться в проведении купли-продажи участков земли, передаче по наследству, подвергании приватизации, объединению, разделению и т.п. Однако единожды проведя процесс межевания, повторно его не повторяют. Исключение составляет заключение другого договора.

Существует понятие кадастрового номера (КН), которое является характерной чертой всех видов кадастров, например, земельных. Данный номер является уникальным по отношению к кадастровому учету. Присваивается индивидуально и вносится в реестр при осуществлении двух типов учета: технического и кадастрового. На территории РФ предназначение кадастрового номера и учета регулируется посредством Закона РФ под номером 221-ФЗ от 24 июля, вышедшего в 2007 году и названного «О гос. кадастре недвижимости»¹. Существует приказ, выпущенный Министерством экономического развития РФ, в соответствии с которым кадастровая нумерация принимает следующий вид: АА:ВВ:ССССССС:КК. Данные буквенные обозначения несут в себе следующее содержание: АА – округ кадастровой деятельности (кадастровый); ВВ – кадастровый район; СССССССС – квартал кадастра (может образоваться из семи цифр); КК – нумерация участка земли. Ниже приведем пример кадастрового номера: Адрес: РФ – Россия, Ростовская область, район Ломоносова (Ломоносовский), МО «указанное название образования», закрытое общество акционеров «указание наименования организации», около деревни Новокатериновка, рабочий уч. 64, участок номер 14. К.Н.: 23:12:1300214:756. В нем указаны кадастровый округ, район, квартал и нумерация участка земли в последовательности записывания цифр

¹ Собрание законодательства РФ. 2007. № 31, ст. 4017.

(указанные здесь цифры лишь пример, по факту в документации их нет в такой форме)¹.

Каждый владелец земли должен знать о том, что такое кадастровые работы. Они являются необходимыми мероприятиями, позволяющими поставить участок земли на учет. Только после этого имеется возможность выполнять какие-либо действия с данной территорией: продавать, дарить или вовсе передавать по наследству. Существует несколько видов кадастровых работ. Все они должны выполняться только кадастровым инженером, обладающим необходимыми навыками, умениями и разрешением на данную работу. Понятие кадастровых работ. Они осуществляются в отношении разных строений или территорий земли. Подобные работы требуются при постановке объектов на учет, а также при каких-либо изменениях, требующих внесения корректировок в ЕГРН.²

Виды кадастровых работ в отношении земельных участков являются многочисленными. Нередко они проводятся в комплексе, если изначально требуется определить границы территории, а также поставить ее на учет в ЕГРН. В качестве объекта таких работ может выступать любой участок, находящийся на территории страны. Кадастровые работы представлены определенными мероприятиями, позволяющими получить максимум информации о земле. Именно полученные сведения далее вносятся в специальную базу данных, которая называется ЕГРН. С помощью этих данных подготавливаются многочисленные официальные документы, необходимые для совершения разных сделок с землей. Цель проведения работ. Разные виды кадастровых работ проводятся для получения актуальной информации о конкретном объекте недвижимости. Только после их реализации имеется возможность поставить землю на учет или оформить на нее право собственности. Выполняется процедура только кадастровым

¹ Правила предоставления сведений государственного земельного кадастра: утверждены Правительством РФ от 2 декабря 2000г. № 918 // <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.04.2019).

² Губин Н.М. Земельный кадастр / Учебное пособие. Саратов, 2016. С. 272.

инженером, который заранее получил лицензию на такую деятельность. Без этого разрешения все документы, подготовленные этим специалистом, не будут обладать юридической силой.

Виды кадастровых работ зависят от того, в отношении какого объекта они проводятся. Поэтому выделяются следующие разновидности: работы в отношении участков земли; мероприятия, проводимые с разными постройками и сооружениями; комплексная оценка земли и всех строений, располагающихся на ней. Каждый вид требует учета многочисленных правил и требований. Наиболее часто процедура проводится в отношении какого-либо участка земли. Какие работы осуществляются для земли? Если у человека имеется какой-либо незарегистрированный участок земли, то для его постановки на учет и оформления права собственности предварительно придется реализовать множество разных мероприятий. Все они называются кадастровыми работами. Именно с их помощью можно получить нужную информацию и подготовить документы, передающиеся в разные государственные органы.

Виды кадастровых работ в отношении земельных участков: постановка на кадастровый учет; определение границ участка; раздел земли; создание межевого плана; формирование кадастрового плана; составление кадастровой выписки¹. Все эти процессы могут проводиться отдельно или в совокупности. Они могут осуществляться одним специалистом, обладающим для этого нужными способностями, умениями и оборудованием. Когда возникает необходимость в мероприятиях? Кадастровые работы могут понадобиться в разных ситуациях. Наиболее часто данные процедуры проводятся в следующих случаях: получение участка от государства для временного использования; изъятие участка земли; перераспределение территорий; соединение нескольких выделов в один участок; возникает необходимость определить границы территории; устанавливаются участки,

¹ Кухтин П.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. С. 54.

которым был нанесен урон людьми или природными факторами; требуется консервация или рекультивация территории. Конкретные виды земельно-кадастровых работ, которые должны проводиться для определенного участка, зависят от состояния земли, ее категории, назначения и способа получения владельцем.

Каждый землевладелец должен разбираться в видах и содержании кадастровых работ. К таким мероприятиям относится и постановка определенной территории на кадастровый учет. Для этого требуется заранее подготовить определенную документацию и материалы. Все объекты недвижимости, к которым относятся не только строения, но и участки земли, должны быть зарегистрированы в ЕГРН, а иначе не получится заключить какую-либо сделку в отношении этих элементов.

К основным видам кадастровых работ относится межевание, которое позволяет точно установить границы конкретного участка. Процедура требуется при первичной постановке объекта на учет или при внесении каких-либо изменений в размеры территории. Процесс межевания заключается в реализации следующих этапов: первоначально назначенным инженером собирается достоверная информация об имеющемся участке; производится съемка и обмер территории; все полученные данные подвергаются тщательной обработке; рассчитываются необходимые показатели, позволяющие определить, где именно находятся границы определенного участка; далее специалистом подготавливается документация, передаваемая заказчику; на основании этих официальных документов вносятся изменения в ЕГРН¹. Только на основании официальной документации, обладающей юридической силой, вносятся нужные изменения в реестр.

В виды кадастровых работ включается и раздел одного участка. После проведения данного процесса образуется несколько выделов, причем они

¹ Кухтин П.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. С. 77.

могут обладать даже разным правовым статусом. Процедура раздела зависит от того, какая имеется форма собственности на территорию. Составление межевого плана. Данная документация является важной для каждого землевладельца. Именно в ней указывается, какими конкретными границами обладает земельный участок. В план межевания включаются следующие данные: адрес и площадь участка; сведения о границах территории; информация о соседях. Составление такого плана является значимым этапом всей работы по кадастровой деятельности.

Виды кадастровых работ являются многочисленными, но выбранный инженер должен справляться со всеми поставленными задачами заказчика. Сведения в межевой план вносятся только после обмера территории и согласования ее границ с соседями. Дополнительно могут потребоваться другие мероприятия.

Чтобы любой человек мог подтвердить свое право на недвижимость, он должен получить правильно оформленную выписку из ЕГРН. В ней содержатся технические и правовые сведения о конкретном объекте недвижимости. Данная выписка, требуется при проведении разных сделок с объектом недвижимости или решения возникающих споров.

Все виды выполненных кадастровых работ должны реализоваться с учетом многочисленных условий и требований. К ним относятся: площадь участка не должна отличаться от содержания градостроительного регламента; не допускается, чтобы границы данной территории каким-либо образом пересекались с другими выделами, которые могут принадлежать другим лицам или государству; не получится выполнить работы, если эти мероприятия приведут к тому, что невозможно будет воспользоваться другими объектами; не разрешается, чтобы участок заходил за выдел, принадлежащие соседям. Если для выполнения процесса приглашается неквалифицированный инженер, то он сможет не учесть всех этих требований. В этом случае документы, составленные им, не будут обладать юридической силой. Кто может заниматься процедурами?

Состав и содержание всех видов кадастровых работ считаются достаточно сложными и специфическими. Поэтому данными мероприятиями должен заниматься исключительно квалифицированный специалист. К нему предъявляются следующие требования: наличие высшего образования в соответствующей сфере деятельности; прохождение государственной аттестации; наличие разрешения на работу, представленного официальной лицензией. Землевладелец может обратиться за такими услугами не только в государственную организацию, но и в какую-либо частную компанию, при этом важно убедиться в наличии нужного оборудования, знаний и разрешений.

Если будет выбран кадастровый инженер, который не обладает лицензией на работу, то все документы, созданные им, не будут обладать юридической силой, поэтому не смогут использоваться для постановки земли на учет или заключения разных сделок. Выбранный специалист должен хорошо разбираться во всех видах кадастровых работ. Расходы, которые придется понести заказчику, зависят от размера территории, расценок выбранной компании и других показателей.

Какие действия выполняются инженером? Первоначально землевладелец должен грамотно выбрать компанию, к которой будет обращаться за выполнением кадастровых работ. После этого делается техническое задание, на основании которого назначенный специалист выполняет следующие действия¹: планируется разграничение территории; запрашиваются у владельца земли разные документы, подтверждающие, что именно он является законным собственником выдела; проводится съемка участка и окрестностей; осуществляются многочисленные расчеты; собирается информация о выделе и соседних участках; формируется многочисленная документация, содержащая сведения о земле; составляется отчет, который может передаваться в Росреестр для постановки участка на

¹ Организация кадастрового учета земель в России: Справочное пособие. М.: Федеральная служба земельного кадастра России, 2015. С. 88.

учет или для внесения разных изменений в ЕГРН. Во время работы инженер обязан сравнивать полученные значения с нормативами, установленными на законодательном уровне.

После того как инженер справится с поставленной задачей, им составляется акт проведенных мероприятий. В этом документе содержится информация: кадастровый номер участка; площадь выдела; точные границы территории; реквизиты и другие сведения о заказчике, представленном владельцем объекта. Данный акт следует согласовать с собственниками смежных выделов. Подписывается документация непосредственным исполнителем и директором компании, к которой обращался землевладелец для получения услуг.

Кадастровые работы могут проводиться как частными компаниями, так и государственными организациями. Без них не получится внести информацию о каком-либо выделе в ЕГРН. Первичное межевание для любой территории проводится только государством. Невозможно выполнить процедуру, если инженер не получит документы от владельца территории. Если земля принадлежит нескольким собственникам, то все они должны дать письменное согласие на проведение разных мероприятий.

Таким образом, кадастровые работы представлены комплексом разных процедур, позволяющих получить максимум достоверной и актуальной информации об определенном выделе. Мероприятия выполняются только опытными и квалифицированными кадастровыми инженерами. После реализации работы специалистами подготавливаются многочисленные официальные документы. Без межевого плана и других документов, полученных от инженера, не получится поставить землю на учет или внести какие-либо изменения в ЕГРН. Владельцы выделов должны обращаться только к инженерам, обладающим лицензией на работу и прошедшим государственную аттестацию.

2.2. Методика проведения кадастрового учета земельных участков

Жизнь людей связана с землей. С ней могут проводиться различные сделки. Часто требуется узнать ее доходность и полезность. Именно поэтому выполняется кадастровая оценка земельных участков. Процедура осуществляется по общепринятым правилам. Участок по кадастровому номеру можно будет найти для запроса необходимой информации.

Кадастровая оценка земельных участков является прикладным экономическим анализом спроса и предложения для использования и определения точной цены участков. Все варианты оценки, включая кадастровую, необходимы для установления денежного выражения цены земли. Кадастровая оценка земель отличается от остальных тем, что считается основным показателем при налогообложении и выполняется массовым методом¹. В итоге осуществляется разбивка территории на части, устанавливается цена, кадастровая стоимость и рыночная, которая считается подходящей для продажи в условиях рынка.

Принципы выполнения оценки установлены законодательством. На их основе проводится определение стоимости разных земель. Нормы этой процедуры прописаны в статье 66 ЗК РФ. Для чего она необходима? Кадастровая оценка земельных участков выполняется для: возможности оформления сделок дарения, аренды, продажи; получения кредитов, в которых земля будет залогом; при имущественных спорах; сбора документации судебными приставами; приватизации; страхования; оценки инвестирования; привлечения пайщиков; оценки предприятий; использования объекта в качестве уставного капитала; оценки ущерба; формирования налогообложения. Для этих мероприятий она необходима. Кадастровая оценка земель во всех случаях проводится стандартно.

¹ Организация кадастрового учета земель в России: Справочное пособие. М. Федеральная служба земельного кадастра России, 2015. С. 112.

Земли имеют особенности, которые влияют на результаты оценки: они не будут результатом труда; ограничены в пространстве; нельзя заменить на другие средства; имеют постоянное месторасположение; при правильном использовании не приходят в негодность; имеют разное качество на различных участках; имеют свои полезные характеристики; обладают свойством плодородия; считаются пространственной опорой в разных сферах деятельности.

Понятия «земельный участок» и «земля» имеют несколько отличий. Землей называют территорию, которая не освоена и не имеет улучшений. А земельный участок – это территория, где были выполнены улучшения для целевого назначения.

Изменения могут быть¹: Внешними (возведение коммуникаций, дорог, улиц). Внутренними (озеленение, планировка, выполнение строительных работ). Оценка используется для всех видов земель. Стандартный объект недвижимости включает участок и постройки. Кадастровая оценка земельных участков выполняется для каждого объекта. Мероприятие часто проводится не с собственностью, а с арендованным имуществом. Тогда оцениваются права аренды.

В мировой практике есть два варианта оценки²:

-Массовая. Используется для нескольких участков на большой территории.

-Единичная. Применяется систематически. Для процедуры нужен тщательный анализ существующего рынка.

Во время оценки нужно установить эффективный метод использования земли. Для этого учитывается много факторов:

-расположение; ситуация на рынке;

-финансовые траты;

¹ Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014. С. 281.

² Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014. С. 302-303.

-физические характеристики и возможность осуществления улучшений;

-физическая осуществимость проекта;

-технологическая обоснованность;

-соответствие назначения и использования; установление доходности.

Государственная кадастровая оценка земли может выполняться разными способами. Каждый из них имеет свои особенности. Нормативный.

Устанавливает нормативную стоимость участка. Он используется при: передаче в собственность или выкупе; дарении или оформлении в наследство; изъятии государством; получении кредита. установлении долевой стоимости. Когда выполняется государственная кадастровая оценка объекта, состоящего из земли с правом владения по аренде, стоимость определяется на основе затрат, установленных с отводом его под застройку.

Считается эффективным и удобным методом. Чтобы установить цену земли, нужно оценить положение рынка. Если у оценщика нет примеров сделок, то следует учитывать текущий спрос. Принимаются во внимание¹:

- права собственности;
- ситуация на рынке;
- условия продаж;
- условия финансирования;
- местонахождение объекта;
- присутствие инженерных сооружений;
- физические характеристики;
- зонирование;
- коммунальное обеспечение;
- варианты эффективного применения;
- экономическая ситуация.

¹ Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М. 2014. С. 344.

Этот подход предоставляет возможность получить точные результаты. Метод капитализации земельной ренты - с этим способом получится обработать сведения об арендных ставках на землю и установить их цену как доход от аренды. Плата капитализируется в форме регулярного дохода. Показатели процедуры устанавливаются по данным продаж и стоимости аренды. Есть формула, по которой выполняется цена земли. Результат равен сумме дохода с аренды, разделенной на показатель капитализации. Последняя ставка рассчитывается делением сумм арендной цены подобных участков на их цену.

Арендная плата определяется: местом нахождения участка; формой; размером; присутствием инженерных сооружений; транспортным сообщением; видом землепользования. В России земли в аренду передаются от государства или муниципалитета. Ставка устанавливается по нормативной стоимости, которая не всегда равна рыночной.

Метод распределения. Анализируется объект кадастровой оценки с помощью соотношения стоимости участка и построек. Метод больше подходит для новостроек, которые должны отвечать лучшему варианту использования земли. Территория под старыми объектами будет обладать большой долей в стоимости объекта в сравнении со зданием. Для этого способа нужно иметь сведения о соотношении цены построек и земель конкретного вида. Результаты мероприятия будут ориентировочными, недостоверными.

Метод выделения. Определяется стоимость участка, на котором присутствуют постройки, и если есть сведения о суммах сделок с подобной недвижимостью. С этим вариантом надо выполнять процедуру в установленной последовательности: устанавливаются сравнительные элементы объектов; определяются отличия от оцениваемой территории; выполняется корректировка; утверждается рыночная стоимость; определяется цена улучшений; устанавливается стоимость земли. Этот

вариант подходит для земли, где есть маленькие постройки. Его используют при отсутствии на рынке обычной активности.

Метод остатка. Происходит оценка земель, которые надо улучшить застройками для получения прибыли. Выполняется работа по следующим этапам: устанавливается доход с объекта; определяется доход от строений; доход капитализируется. Метод разбивки на участки Федеральная кадастровая служба включает сведения о землях. Для оценки может использоваться метод деления земель на участки. Он выполняется в следующей последовательности: устанавливаются число и размеры участков; определяется стоимость; рассчитываются расходы; определяется чистая прибыль; устанавливается ставка дисконта, в которой будут отражены риски. Для освоения земли потребуются затраты на расчистку территории, планировку и разделение на участки, возведение инженерной системы, дорог, зарплату работникам, страховку, рекламу.

Порядок проведения. Такую работу могут выполнять оценочные учреждения. Процедуру можно разделить на следующие этапы¹:

- Оформляется договор. Для его составления надо знать цель выполнения работы, стандарты, категорию земли, тип использования, вариант собственности, ограничения, сведения из кадастра, наличие строений. Назначается дата выполнения работы.

- Собирается и анализируется информация: документы, характеристики, описание, особенности земли. Учитываются экономические показатели.

- Организуется осмотр объекта и территории.

- Подготавливается документация.

- Выполняется анализ рынка недвижимости.

- Устанавливается вариант оценки.

- Согласуются результаты.

¹ Варламов А.А. Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра/ А.А. Варламов. М., 2018. С. 233-234.

- Составляется отчет.

Федеральное агентство кадастра содержит информацию о недвижимости, в том числе по землям. При проведении различных сделок необходимы запросы именно из этой организации.

Результаты кадастровой оценки земель оформляются в форме письменного отчета. Его содержание должно быть таким, как требует федеральное законодательство. На практике нет единой формы отчета, поэтому все организации могут предоставлять документы, отличные по виду. Но сведения, форма мероприятия и результаты должны соответствовать следующим требованиям: наличие данных о стоимости; содержание и метод оценки; проверка результатов; обоснованная информация; принцип однозначности; расшифровка терминов; проверяемость; отсутствие промежуточной необязательной информации.

Таким образом, при написании отчета исполнитель должен вовремя передать результаты, обозначить дату выполнения, стандарты. При определении стоимости фиксируются ее критерии. В отчете будут важные данные по используемому методу. Отчет нумеруется и прошивается, подписывается и заверяется печатью. Если известен участок по кадастровому номеру, то будет очень просто найти необходимые сведения о нем. Определение кадастровой стоимости позволит продать участок по соответствующей цене. Поскольку она меняется, процедуру нужно выполнять перед сделкой. Стоимость меняется из-за изменения назначения. Процедура нужна для правильного оформления различных сделок с землей.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Кадастровая ошибка право собственности не прекращает. При не правильном образовании из одного земельного участка нескольких, принадлежащих разным собственникам, то есть в ситуации, когда произошла ошибка, суд должен указать путь исправления ошибки, а не прекращать право собственности. К такому решению пришел Верховный суд РФ.

Суть спора. Гражданка обратилась в суд с исковым заявлением к другому физическому лицу о признании сведений о местоположении границ земельных участков кадастровой ошибкой, признании права собственности отсутствующим. В обоснование своих требований она указала, что на праве пожизненного наследуемого владения ей принадлежит земельный участок, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. В сентябре 2014 года истец узнала о наложении границ вышеуказанного земельного участка и других земельных участков с отдельными кадастровыми номерами. Она сочла, что новые земельные участки незаконно образованы из принадлежащего ей на праве пожизненного наследуемого владения земельного участка, в связи, с чем просила суд признать недействительными выделы земельных участков в натуре другому лицу в счет земельной доли на праве общей долевой собственности, указав, что решение является основанием для исключения сведений о кадастровом учете вышеуказанных земельных участков в Государственном кадастре недвижимости.

Однако Верховный суд в определении от 21 марта 2017 г. № 55-КГ17-1¹ с выводами коллег не согласился и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции. Судьи отметили, что по нормам Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый инженер является лицом,

¹ Определение Верховного суда 21 марта 2017 г. По делу № 55-КГ17-1 // URL: <https://ppt.ru/news/138930> (дата обращения: 06.05.2019).

ответственным за качество кадастровых работ, выполняемых на основании договора подряда, и убытки, причиненные третьим лицам в ходе их проведения. Образованные по результатам кадастровых работ земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства. Таким образом, установив, что межевой план земельных участков с кадастровыми номерами был выполнен с нарушениями: требований закона о кадастре, требований о подготовке межевого плана, инструкции по межеванию земель, суду надлежало по требованиям истицы о признании сведений о местоположении границ земельных участков кадастровой ошибкой рассмотреть вопрос о функциях коммерческой организации, кадастрового инженера, который осуществлял формирование и постановку на кадастровый учет спорных земельных участков. Также судом установлено, что ответчик приобрел право собственности на спорные земельные участки с кадастровыми номерами на основании договоров дарения, послужившими основанием для регистрации за ним права собственности в ЕГРН.

Следующим рассмотренным примером стало дело, исправление кадастровой ошибки. Соловьев В.И. предъявил к Даниловой В.С. иск об устранении кадастровой ошибки в местоположении границы земельных участков и определив координаты общей границы данных участков. В обоснование иска указано, что Данилова В.С, предъявила Соловьеву В.И. иск об устранении препятствий в использовании принадлежащего ей земельного участка, путем переноса забора и выгребной ямы в юридические границы смежного земельного участка. Судом проведена по делу землеустроительная экспертиза, по результату проведенной экспертизы, установлено наличие кадастровой ошибки в местоположении границы земельных участков. Таким образом, при определении координат поворотных точек границы между земельными участками Соловьева В.И. и Даниловой В.С. имеется кадастровая ошибка, которая подлежит исправлению в соответствии с представленными экспертом вариантами ее исправления.

В настоящее время возможность устранения ошибок, допущенных при проведении кадастровых работ по установлению границ земельных участков предусмотрена статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Представитель истца Коптеева А.С. неоднократно уточняла требования и окончательно просила признать недействительными результаты кадастровых работ (межевания) по установлению смежной границы земельных участков принадлежащего Соловьеву В.И. и принадлежащего Даниловой В.С.; устранить кадастровую ошибку в местоположении границы земельных участков, определив координаты общей границы между данными участками по следующим координатам. Ответчик Данилова В.С., представитель ответчика Сахарова Н.А. иск не признали, в возражениях на исковое заявление указали, что при проведении землеустроительной экспертизы в рамках ранее рассмотренного дела № 2-4706/2018¹ по иску Даниловой В.С. к Соловьеву В.И. было выявлено пересечение юридических и фактических границ земельных участков истца и ответчика, что является основанием для выявления кадастровой ошибки.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил:

исковые требования Соловьева В.И. к Даниловой В.С. о признании недействительными результаты кадастровых работ, исправлении кадастровой ошибки, удовлетворить, признать недействительными результаты кадастровых работ (межевания) в отношении смежной границы земельных участков, устранить кадастровую ошибку в местоположении границы земельных участков принадлежащего на праве собственности Соловьеву В.И. и принадлежащего на праве собственности Даниловой В.С., определив координаты смежной границы данных участков.

¹ Определение Чкаловского районного суда 28 сентября 2018 г. По делу № 2-4706/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/VwCzTvkprHU4/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

Следующее дело от 19.08.2018 г. № 2-461/2018¹ о признании недействительными результатов межевания земельных участков и установлении смежной границы.

Брусницын С.В. обратился в суд с заявлением к ответчику Абрамовой В.Л. в котором просил признать недействительным межевание земельного участка в части установления границы со смежным земельным участком, установить границу смежных земельных участков для уточнения сведений о земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

В обоснование исковых требований истец указал, что является собственником земельного участка на основании договора купли-продажи. Согласно договору участок располагается в границах плана, приложенного к договору, площадь участка составляет 1308 кв.м. На момент покупки границы земельного участка не были уточнены. В этом же году было проведено межевание земельного участка и оказалось, что смежная граница земельного участка, смещена на территорию земельного участка истца. В связи с чем, площадь участка истца уменьшилась до 1208 кв.м. При этом, кадастровый инженер Рыбина Ю.Н. в ходе проведения кадастровых работ приняла за основу не место расположения забора на земельном участке истца, а координаты уточненных границ земельного участка, имеющиеся в государственном кадастре недвижимости. Для уточнения границ истец обратился за проведением кадастровых работ к ООО «Кадастровый центр «Урал». Выслушав участников судебного заседания, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему: в соответствии с ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в

¹ Определение Заречного районного суда 19 сентября 2018 г. По делу № 2-461/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/3КТ6JVB3azWT/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

качестве индивидуально-определенной вещи. Таким образом, руководствуясь положениями статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», оценив в совокупности пояснения сторон, проанализировав материалы дела, суд приходит к выводу, что наличие реестровой ошибки не установлено. На основании изложенного, суд находит, что оснований для удовлетворения исковых требований Брусницына С.В. о признании недействительными результатов межевания земельного участка не имеется, а истцом выбран неверный способ защиты своих прав. На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 – 198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд решил, в удовлетворении исковых требований Брусницына С.В. к Абрамовой В.Л. о признании недействительными результатов межевания земельных участков и установлении смежной границы отказать.

Дело от 17 сентября 2018 г. по делу № 2-210/2018¹, по иску Бабуровой Т. В. к Клевакиной Т. А. о признании недействительными результатов кадастровых работ, установлении смежной границы, устранении препятствий в пользовании земельным участком, по встречному иску Клевакиной Т. А. к Бабуровой Т. В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, установлении смежных границ.

Бабурова Т.В. обратилась в суд с иском к Клевакиной Т.А. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в котором просила установить смежную границу между земельными участками, исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о характерных точках границ земельного участка, обязать ответчика Клевакину Т.А. не чинить препятствия в пользовании принадлежащим истцу Бабуровой Т.В. земельным участком, обязать ответчика Клевакину Т.А. перенести забор, разделяющий земельные участки, в глубину, в соответствии с

¹ Определение Режевского районного суда 17 сентября 2018 г. По делу № 2-210/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/LLwsWLIeENmC/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

установленной смежной границей между земельными участками. Взыскать с ответчика Клевакиной Т.А. государственную пошлину в размере 300 рублей. Установленный новый забор между смежными участками не соответствует фактическому местоположению смежной границе существующей более 20 лет. В результате наложения границ участков земельный участок, которым пользуется Бабурова Т.В. уменьшился на 26 кв.м. В октябре 2017 года на земельном участке ответчиком Клевакиной Т.А. возведён забор после выноса в натуру поворотных точек границ смежного участка, кадастровым инженером Петуховым А.А. В силу п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. В соответствии с частью 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил, исковые требования Клевакиной Т. А. к Бабуровой Т. В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, установлении смежных границ – удовлетворить. Обязать Бабурову Т. В. демонтировать (снести) за свой счет возведенные на земельном участке, а именно дровенник, баню, туалет, строение неопределенного назначения. Взыскать с Бабуровой Т. В. в пользу Клевакиной Т. А. расходы по оплате госпошлины в размер 600 (шестьсот) руб.

Дело от 19.02.2018 г. № А55-6592/2017¹ о снятии с государственного кадастрового учета земельных участков.

Администрация сельского поселения Алакаевка МР Кинельский Самарской области (далее – заявитель) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – заинтересованное лицо) о признании подлежащими аннулированию сведения ЕГРН о земельных участках:

- земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2219, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, площадью 1 500 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2218, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, ул. Северная площадь, линия 2, участок 7, площадью 1 500 кв.м.

Заявитель в ходе судебного заседания заявленные требования изменил и просит суд снять с государственного кадастрового учета следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2219, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, площадью 1 500 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2218, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, ул. Северная площадь, линия 2, участок 7, площадью 1 500 кв.м.

Суд в соответствии со ст. 49 АПК РФ полагает необходимым принять изменения заявленных требований. Иные лица, участвующие в судебное заседание не явились. В соответствии со ст. 156 АПК РФ дело рассмотрено без участия указанных лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания. Исследовав материалы дела, заслушав

¹ Определение Арбитражного суда 19 февраля 2018 г. По делу № А55-6592/2017 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/qLgco8lwBeVt/> (дата обращения: 07.05.2019).

представителей лиц, участвующих в деле, оценив их доводы, суд полагает, что заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 49, 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил: Изменения заявленных требований принять. Обязать Управление Росреестра по Самарской области в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда по данному делу снять с государственного кадастрового учета следующие земельные участки: - земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2219, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, площадью 1 500 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером 63:22:0403001:2218, расположенный по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Алакаевка, ул. Северная площадь, линия 2, участок 7, площадью 1 500 кв.м.

Дело от 19 октября 2018 г. по делу № 2-500/2018¹ о признании реестровой ошибки, возложении обязанности по ее исправлению. Администрация ГО Заречный обратились в суд с исковым заявлением к Управлению Росреестра, кадастровому инженеру Боднарук Д.В., Обществу с ограниченной ответственностью «СтройГрад+» о признании реестровой ошибки, возложении обязанности по ее исправлению. В обоснование заявленных требований истец указал, что земельный участок, поставлен на кадастровый государственный учет в виде многоконтурного земельного участка, с разрешенным использованием: для строительства объекта инженерной (газопровод высокого и низкого владения). Граница земельного участка состояла из 6 контуров, соответственно, что подтверждается кадастровым паспортом. Однако в дальнейшем в результате проведения кадастровых работ кадастровым инженером Боднарук Д.В. при составлении межевого плана и изменения координат поворотных точек земельных

¹ Определение Заречного районного суда 19 октября 2018 г. По делу № 2-500/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/EVm6mCRsUygV> (дата обращения: 07.05.2019).

участков, были изменены основные характеристики смежного земельного участка. С учетом изложенных обстоятельств истец просил суд признать наличие реестровой ошибки, воспроизведенной в едином государственном реестре недвижимости, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы по изготовлению межевого плана земельных участков в части описания местоположения границ земельного участка, приведшего к утрате сведений о его контурах 1,3,4,5,6, повлекшей уменьшение общей площади участка, его контуров, а также обязать кадастрового инженера Боднарук Д.В., ООО «СтройГрад+» изготовить межевой план земельных участков и описать все координаты уточняемого земельного участка, с учетом внесенных значений координат поворотных точек, обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии исправить реестровую ошибку путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости вышеуказанных сведений о координатах границ многоконтурного земельного участка для восстановления сведений о всех утраченных контурах в силу п. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» воспроизведенная к едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнявшим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представлены в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее – 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. На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил, исковые требования Администрации городского округа Заречный к Управлению Росреестра, кадастровому инженеру Боднарук Д.В. , Обществу с ограниченной ответственностью «СтройГрад+» о признании реестровой ошибки, возложении обязанности по ее исправлению, удовлетворить частично. Признать наличие реестровой ошибки, воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы по изготовлению межевого плана земельных участков в части описания местоположения границ, приведшего к утрате сведений о контурах 1, 3, 4, 5, 6, повлекшей уменьшение общей площади участка и его контуров. Настоящее решение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости в части описания местоположения границ земельного участка с характеристикой многоконтурности, наличия у него контуров 1, 2, 3, 4, 5, 6, с определением координат поворотных точек всех контуров в соответствии с межевым планом, подготовленным кадастровым инженером Боднарук Д.В. и Обществом с ограниченной ответственностью «СтройГрад+» по земельным участкам. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Строительно-Торговая Компания «СтройГрад+» и кадастрового инженера Боднарук Д.В. в пользу местного бюджета государственную пошлину на сумму 6 000 рублей, по 3 000 рублей с каждого.

Дело от 14.04.2016 г. № 5-АПГ15-96¹. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января, в котором подано заявление, сведения об изменении кадастровой стоимости на основании

¹ Определение Верховного Суда 14 апреля 2016 г. № 5-АПГ15-96 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadaastrovoy_stoimosti_i_kadaastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Так решил Верховный суд РФ. Суть спора. Организация обратилась в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, в размере 169 106 000 рублей по состоянию на 1 января 2013 года. В обоснование заявленных требований истец указал, что является собственником означенного земельного участка, а его кадастровая стоимость существенно превышает размер рыночной стоимости, тем самым нарушая права и обязанности организации, как плательщика земельного налога. Решение суда. Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявления было отказано. После подачи апелляционной жалобы Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ была назначена судебная экспертиза в целях определения рыночной стоимости земельного участка. Судьи выяснили, что кадастровая стоимость названного земельного участка была определена по состоянию на 1 января 2013 г. в размере 362 841 772 руб. в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 751-ПП, действовавшего на момент обращения организации в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную на основании приказа Росреестра от 26 октября 2012 г. № П/481. Организация самостоятельно заказала независимую оценку земельного участка, согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2013 г. составила 196 106 000 руб., на это было сделано положительное экспертное заключение. В апелляционном определении Верховный суд РФ напомнил, что по нормам статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости

затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Дело от 20 июня 2018 г. № 5-АПГ18-41¹. Суть спора – налоговый орган определил налоговую базу в соответствии со статьей 378.2 НК РФ в отношении трансформаторных подстанций. Основание – трансформаторные подстанции расположены на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для объектов общественно-делового значения; земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли».

Дело от 29 ноября 2016 г. № 303-АД16-13561². Если организация возвела на земельном участке здания, не имея предусмотренных законодательством РФ прав и документов на землю, она должна быть привлечена к административной ответственности. При этом, размер штрафа может быть снижен, с учетом реальной кадастровой стоимости земельного участка и размера площади объектов недвижимости, принадлежащих организации на праве собственности. Так решил Верховный суд РФ. Суть

¹ Определение Верховного Суда 20 июня 2018 г. № 5-АПГ18-41 // URL: <https://www.audit-it.ru/articles/account/court/a51/968657.html> (дата обращения: 07.05.2019).

² Определение Верховного Суда 29 ноября 2016 г. № 303-АД16-13561 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadastrovoy_stoimosti_i_kadastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

спора. В арбитражный суд обратилась коммерческая организация, которую территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии привлек к административной ответственности по статье 7.1 КоАП РФ и назначил штраф в размере 700 тысяч рублей. Истец просил признать данное постановление незаконным, поскольку обвинение в использовании земельного участка без прав, по его мнению, является необоснованным в связи с тем, что на этой земле расположены здания, принадлежащие организации на праве собственности. А по нормам, определенным статьей 271 Гражданского кодекса РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. При этом в статье 35 Земельного кодекса РФ сказано, что при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования частью этого земельного участка, занятой недвижимостью и необходимой для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. Решение суда. Суд первой инстанции изменил постановление о привлечении к административной ответственности и снизил размер штрафа до 350 тысяч рублей, в удовлетворении остальной части заявленных требований истцу было отказано. Апелляция и кассация с такими выводами согласились, а точку в споре поставил Верховный суд постановлением. Арбитры отметили, что факт использования земли без прав доказан. Поскольку, несмотря на то, что право пользования земельным участком, на котором расположен объект недвижимости, возникает у нового собственника недвижимости в силу прямого указания закона в момент

государственной регистрации права собственности на приобретенный им объект недвижимости, это не может служить основанием для использования земельного участка площадью больше, чем это необходимо для использования собственной недвижимости. Однако, арбитры сочли возможным назначить штраф значительно ниже пропорций, предусмотренных статьей 7.1 КоАП РФ, приняв во внимание кадастровую стоимость земельного участка и размер площади объектов недвижимости, принадлежащих организации на праве собственности.

Дело от 28 марта 2017 г. № АПЛ17-31¹. Верховный суд РФ признал действующим и не нарушающим ничьи права нормы Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222. Суть спора. Министерство экономического развития и торговли РФ своим приказом от 12 августа 2006 г. № 222 утвердило Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка (далее - Методические указания). Нормативный правовой акт зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 15 сентября 2006 года и опубликован для всеобщего сведения 22 сентября 2006 года в «Российской газете», № 212. Нормами пункта 2.1.17 данного документа определено, что в случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади

¹ Определение Верховного Суда 28 марта 2017 г. № АПЛ17-31 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadaastrovoy_stoimosti_i_kadaastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка. Согласно абзацу первому пункта 2.1.18 Методических указаний при образовании новых земельных участков или земельного участка путем выдела из существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образованных земельных участков и преобразуемого земельного участка определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка до его преобразования. Следовательно, Приказ принят уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в порядке реализации им своей компетенции. Кроме того, нормами статьи 11.7 Земельного кодекса РФ определено, что при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. Следовательно, при распределении исходными являются несколько земельных участков. Пунктом 2.1.1 Методических указаний, на который ссылается истица, установлен общий порядок определения кадастровой стоимости земельных участков, в том числе в случае образования нового земельного участка, в зависимости от категории земельных участков с применением среднего удельного показателя кадастровой стоимости. Оспариваемыми же пунктами предусмотрено исключение из этого общего порядка лишь для случаев раздела и выдела земельного участка, при которых применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Правовая характеристика кадастрового учета земельных участков.

Конспект занятия разработан для обучающихся в образовательных организациях среднего и среднего профессионального образования, по направлению: «Земельно-имущественные отношения»

Дисциплина: Земельное право.

Форма занятия: лекция.

Метод обучения: словесный, информационно-обобщающий, компьютер, проектор, раздаточный материал..

Средства обучения: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон о кадастровой деятельности.

Цель занятия: сформировать понимание правовой сути вопроса о создании ГКУ являющаяся обеспечением гражданского оборота недвижимости.

Задачи занятия:

1. Познакомить обучающихся с основными понятиями: кадастровый учет, земельный участок;
2. Сформировать умения анализировать нормативные правовые акты для раскрытия понятий;
3. Создать условия для развития общей компетенции по организации собственной деятельности через выполнение практических заданий;
4. Отработать навыки присвоения земельным участкам кадастровых номеров;
5. Обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость;

Основные понятия: земля, земельный участок, кадастровый учёт, нормативно-правовой акт, объект недвижимости.

План занятия (90 мин.).

1. Организационный момент (10 минут).

1.1. Цель (2 минуты).

1.2. Актуальность темы занятия (8 минут).

2. Основное содержание занятия (70 минут).

2.1. Объяснение нового материала (40 минут).

2.2. Анализ нормативно-правовых актов по теме занятия (30 мин.).

3. Подведение итогов (10 минут).

3.1. Вопросы для закрепления материала (8 минут).

3.2. Общий вывод (2 минуты).

Ход занятия:

№п/п	Структурные элементы занятия	Содержание	Задачи, решаемые на этапе	Формы, методы, средства обучения	Ожидаемый результат	Время в мин.
Организационный этап						
1	Начало занятия	Приветствие. Проверка посещаемости	Создать позитивную атмосферу для учебной деятельности. Сформировать группы через игровой момент	Фронтальная. Слово преподавателя.	Готовность студентов к работе в команде	5
2	Мотивация и целеполагание	Цели и задачи занятия. Знакомство с ходом занятия	Определить цели занятия	Фронтальная	Осознание цели и возможности получения хороших результатов	5

Основной этап						
3	Практический блок	Деление территории на кадастровые районы, кварталы	Каждой команде присвоить земельному участку кадастровый номер	Работа в группах. Раздаточный материал (АФС)	Студенты отработали умения деления территории на кадастровые районы, кварталы и присвоение ЗУ кадастровых номеров. Закрепили навыки работы с АФС.	10
4	Теоретический блок	а) каждая команда готовит сопернику по два вопроса б) отвечают на два вопроса, которые предложил и им	а) каждая команда обсуждает изученный материал. б) формулирует вопросы для соперников в) обсуждают предложенные вопросы. Готовят формулировку ответов.	Коллективно мыслительная деятельность	Умение создавать коллективный продукт (вопрос, ответ) Закрепление теоретического материала	10

		<p>коллеги в) обсуждени я ответов г) слово преподават еля для подведение итогов (обсуждени е)</p>	<p>г) осознанно подходят к обсуждению материала. д) подвести студентов к правильному ответу</p>			
5	<p>Вид еовопросы с предприяти я</p>	<p>Про смотри, прослушив ание видеозапис ей. Обсуждени е вопросов, ответов на них. Просмотр верных ответов</p>	<p>Обсудить вопросы и дать верный ответ</p>	<p>Работа в группах</p>	<p>Студе нты осознали необходимо сть изучения дисциплины КЗТ.</p>	5
Заключительный этап						
6	<p>Оце нивание</p>	<p>Ком ментарий преподават еля по результата м учебной</p>	<p>Определит ь результативность деятельности на занятии</p>	<p>Фронта льная. Таблиц а рейтинга команд.</p>	<p>Доста точный уровень владения знаниями и умениями</p>	5

		деятельности студентов				
7	Эмоциональная рефлексия	Организация обратной связи через игровой момент	Определит уровень удовлетворенности студентов учебной деятельностью	Фронтальная	Работа в группах	5

Государственный кадастровый учет представляет собой систему земельно-процессуальных отношений по поводу формирования земельных участков (их частей и территориальных зон) и является основным способом индивидуализации земельных участков, в качестве оборотоспособной недвижимости, поскольку их идентификация при проведении государственной регистрации прав и сделок с ним осуществляется по кадастровому номеру.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотренный нами материал позволяет сделать следующие выводы относительно написанной дипломной работы.

Предлагается аккумулировать существующие кадастровые и регистрационные системы, что позволит реализовать принцип единства сведений об объектах недвижимости, содержащих в одном информационном ресурсе, что позволит исключить их дублирование или «разно плановость», а также объединит данные о недвижимости официальным признанием на нее прав. При этом объединенная система позволит решить три задачи: 1. Гарантировать право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, путем предоставления достоверной и полной информации из единого государственного органа; 2. Упростит систему формирования, учета и регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом; 3. Усовершенствовать систему налогового администрирования, что явится основанием для взимания экономически оправданных и социально адаптированных платежей за землю.

В целях совершенствования законодательства о формировании земельных участков, как объектов государственного кадастрового учета, автором предлагается:

- законодательно определить способы описания границ земельных участков, позволяющих выяснить их прохождение в натуре;
- предусмотреть случаи, связанные с возможностью уточнения границ и площади земельного участка, при выявлении на местности расхождений между его площадью, полученной по результатам межевания и указанной в право-удостоверяющем документе на землю;
- законодательно сформулировать требования к форме и содержанию документов, закрепляющих основания возникновения прав (и их ограничений) на земельные участки, предъявляемые в органы кадастрового учета.

Обосновывается положение о том, что в целях индивидуализации земельного участка, как объекта сделки, обязательно наличие в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих однозначно понимать положение грани участка на местности с точность не ниже требуется при межевании земель. Это необходимо, поскольку по правилам гражданского законодательства, в договорах, предметом которых выступает недвижимое имущество, должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче по сделке. В противном случае, условия об объекте сделки считается не согласованным, а договор не считается заключенным. Однако для регистрации права на земельный участок, собственник вправе сам выбирать способ описания его границ, принимая на себя ответственность за определение границ своей собственности. Разниц лишь в степени надежности описания границ, позволяющей собственнику использовать земельный участок без нарушений прав и законных интересов других лиц. Сформулировав ряд предложений по совершенствованию действующего законодательства о кадастре. Так, автором предлагается;

- установить административный (досудебный) порядок разрешения споров о величине кадастровой стоимости земельных участков;
- предусмотреть систематическое обновление (актуализацию) кадастровых данных. Поскольку заявительный характер учета сведений о земельных участках пока не позволяет собрать в кадастре полный объем информации, что препятствует оптимизации налогообложения земельных участков (в дальнейшем объектов недвижимости).

На основании вышеизложенного, видится необходимым внести некоторые изменения законодательства РФ, а именно:

Согласно Правил проведения административных обследований объектов земельных отношений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 251, государственным инспектором самостоятельно без взаимодействия с правообладателями

земельных участков, а также без доступа на обследуемые объекты земельных отношений с использованием имеющихся информационных источников и иных материалов осуществляется наблюдение за порядком использования земельных участков.

Соответственно результаты таких мероприятий являются основанием для возбуждения дела об административном правонарушении, что также отражено в Административном регламенте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2015 № 486.

Таким образом, данная позиция Управления Росреестра нашла свое подтверждение и в органах судебной власти, так по результатам рассмотрения заявлений об оспаривании постановлений о наложении штрафных санкций последние были признаны законными и оставлены без изменения. Кроме того, в работу Управления внедрена практика выдачи предостережений о недопущении нарушений действующего земельного законодательства Российской Федерации. Целью выдачи предостережения является профилактика и предотвращение совершения правонарушения в сфере земельных правоотношений.

Данными предостережениями пользователи земельных участков предупреждаются о необходимости использования земельных участков способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, соблюдения требований о запрете самовольного занятия земельных участков или использования их без установленных законодательством прав, использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, а также соблюдения обязанности обязательного использования земельных участков. Кроме того, Управлением введена практика предостережения землепользователей от

неконтролируемых палов сухой травянистой растительности на земельных участках.

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости осуществляются на основании представленных в орган кадастрового учета заявления заинтересованного в этом лица и необходимых для осуществления такого учета документов. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера.

Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений регламентирует порядок установления характерных точек границ, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат и другие важные вопросы в сфере кадастровых отношений.

Росреестр стал органом, в котором объединены функции технического и кадастрового учета объектов недвижимости. Все это должно способствовать упрощению административных процедур регистрации прав на недвижимое имущество. Росреестром уже разработана и введена в промышленную эксплуатацию автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости», являющаяся одним из составных элементов фонда данных кадастровой оценки.

Особенно важно учитывать, все, что имеет страна, государство, поскольку своих доходов оно не имеет, а существует за счет налогов и доходов с предприятий, в которых есть государственная собственность. Для этого и создан государственный кадастровый учет.

В процессе работы над дипломным проектом автор изучил действующие нормативно-правовые документы и научно-методические рекомендации по кадастровому учету земельных участков, а также порядок государственного кадастрового учета объектов. Автор приобрел навык самостоятельной работы с нормативно-правовыми источниками информации

и научной и учебной литературой относительно рассматриваемой темы диплома.

Государственный кадастровый учет – обязательная процедура для объектов недвижимости. В настоящее время государственный кадастровый учет приобретает серьезное значение, так как благодаря учету ведется реестр всех земельных участков, создается справедливая налогооблагаемая база. Без проведения кадастрового учета невозможен гражданский оборот земельных участков и совершение любых сделок, невозможна государственная регистрация права, которой должен предшествовать государственный кадастровый учет.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 23.05.2018) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ (в ред. от 03.08. 2018) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31, Ст. 4017.

Федеральный закон от 21 июля 1997 № 122-ФЗ (в ред. от 03.07. 2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 2004. № 27, ст. 2711.

Федеральный закон от 24 июля 2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002 № 31. Ст. 3802.

Федеральный закон 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, Ст. 3400.

Положение о государственном земельном кадастре № 28-ФЗ от 2 января 2000 г.

Положение о защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного земельного контроля (надзора) и муниципального контроля 26.12.2008 г. № 294-ФЗ.

Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

Положение о государственном земельном контроле: Постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 года №833.

Правила проведения административных обследований объектов земельных отношений: Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 251.

Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам: Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000г. № 660.

Правила предоставления сведений государственного земельного кадастра: утверждены Правительством РФ от 2 декабря 2000г. № 918.

Положение о государственном земельном надзоре: Постановление Правительства Российской Федерации от 02.01.2015г. №1.

Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2015 № 486.

Судебная практика

Определение Верховного суда 21 марта 2017 г. По делу № 55-КГ17-1 // URL: <https://ppt.ru/news/138930> (дата обращения: 06.05.2019).

Определение Чкаловского районного суда 28 сентября 2018 г. По делу № 2-4706/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/VwCzTvkprHU4/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

Определение Заречного районного суда 19 сентября 2018 г. По делу № 2-461/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/3KT6JVB3azWT/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

Определение Режевского районного суда 17 сентября 2018 г. По делу № 2-210/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/LLwsWLIeENmC/?page=2®ular-doc_type=1007 (дата обращения: 06.05.2019).

Определение Арбитражного суда 19 февраля 2018 г. По делу № А55-6592/2017 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/qLgco8lwBeVt/> (дата обращения: 07.05.2019).

Определение Заречного районного суда 19 октября 2018 г. По делу № 2-500/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/EVm6mCRsUygV> (дата обращения: 07.05.2019).

Определение Верховного Суда 14 апреля 2016 г. № 5-АПГ15-96 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadaastrovoy_stoi_mosti_i_kadaastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

Определение Верховного Суда 20 июня 2018 г. № 5-АПГ18-41 // URL: <https://www.audit-it.ru/articles/account/court/a51/968657.html> (дата обращения: 07.05.2019).

Определение Верховного Суда 29 ноября 2016 г. № 303-АД16-13561 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadaastrovoy_stoi_mosti_i_kadaastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

Определение Верховного Суда 28 марта 2017 г. № АПЛ17-31 // URL: http://smao.ru/press/news/market/sudebnaya_praktika_sporyi_po_kadaastrovoy_stoi_mosti_i_kadaastrovomu_uchetu_nedvijimosti (дата обращения: 07.05.2019).

Литература

Абсолямова М.Н. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества в российском законодательстве // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации материалы научно-практической конференции. Отв. ред. С.И. Сулова; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России). 2016. 7 с.

Боголюбов С.А. Земельное право. М., 2015. 52 с.

Варламов А.А. «Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель»/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко. М., 2014. 110 с.

Варламов А.А. Земельный кадастр. Теоретические основы государственного земельного кадастра/ А.А. Варламов. М., 2018. 233-234 с.

Губин Н.М. Земельный кадастр / Учебное пособие. Саратов, 2016. 272 с.

Евсегнеев В.А. Земельный кадастр: вопросы правоприменения // Право и экономика. 2015. №1. URL: <https://www.dissercat.com/content/problemy-grazhdansko-pravovogo-regulirovaniya-predstavitelstva-v-kommercheskikh-otnosheniyak> (дата обращения: 27.05.2019).

Земельный кадастр. Теория, методика, практика / под ред. А.А. Варламова. – М., 2015. 87 с.

Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. М., 2015. 32 с.

Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. 16 с.

Кухтин П.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. 54 с.

Кухтин П.В. «Управление земельными ресурсами»: Учебное пособие/ П.В. Кухтин, А.А. Левов В.В. Лобанов. СПб., 2015. 77 с.

Пашова М.С. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков. М., 2018. 69 с.

Прорвич В.А. Оценка рыночной стоимости городских земель. Серия «Оценочная деятельность». Учебное практическое пособие. М., 2015. 23 с.

Уварова А.Я. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации. Смоленск., 2016. 23 с.

Шейнин Л.Б. Земельное право России: Учебное пособие. М., 2016. 9 с.

Эккерт Д. Оценка земельных участков: Учебное пособие. М., 2016. 69

с.