

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ  
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ  
ФГБОУ ВО КОСТРОМСКАЯ ГСХА

Кафедра  
земледелия, растениеводства и селекции

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР С ОСНОВАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Методические рекомендации  
по изучению дисциплины, самостоятельной работе  
и выполнению контрольной работы



КАРАБАЕВО  
Костромская ГСХА  
2021

УДК 631.8, 349.41

ББК 40.40, 67.407

З 51

*Составитель:* кандидат с.-х. н., доцент кафедры земледелия, растениеводства и селекции ФГБОУ ВО Костромской ГСХА Н.В. Ермолаева

*Рецензент:* кандидат с.-х. н., доцент кафедры агрохимии, биологии и защиты растений ФГБОУ ВО Костромской ГСХА М.В. Иванова

*Рекомендованы к изданию  
методической комиссией факультета агробизнеса,  
протокол № 1 от 9 февраля 2021 года*

**З 51 Земельный кадастр с основами земельного права** методические рекомендации по изучению дисциплины, самостоятельной работы и выполнению контрольной работы / сост. Н.В. Ермолаева. – Каравеево : Костромская ГСХА, 2021. – 41 с.

В издании рассмотрены разделы теоретического курса дисциплины «Земельный кадастр с основами земельного права» с указанием литературных источников, приводятся вопросы для выполнения контрольной работы и рекомендации по их написанию студентами заочной формы обучения.

Методические рекомендации предназначены для самостоятельной подготовки студентов, обучающихся по направлению подготовки 35.03.04 «Агрономия» очной и заочной форм обучения.

УДК 631.8, 349.41

ББК 40.40, 67.407

З 51

## Содержание

Введение.....	4
1. Содержание дисциплины и виды учебной деятельности.....	5
2. Методические рекомендации по самостоятельному изучению дисциплины...5	
2.1 Общие понятия и содержание Государственного земельного кадастра.....5	
2.2 Земельные правоотношения и земельное законодательство.....9	
2.3 Право собственности и иные права на землю.....13	
2.4 Правовое регулирование сделок с землей .....16	
2.5 Земельный фонд, кадастровое деление территории (кадастровые единицы и их характеристика).....17	
2.6 Межевание земель для целей государственного кадастрового учета земель.....22	
2.7 Государственная кадастровая оценка земель. Бонитировка почв. Экономическая оценка земель .....25	
2.8 Земельные правонарушения.....28	
2.9 Зарубежные земельно-кадастровые системы и правовые основы регулирования земельных отношений в зарубежных странах .....31	
3. Контрольные испытания.....32	
4. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы .....32	
5. Список рекомендованных источников.....33	
Приложения.....36	

## Ведение

**...земля является неотъемлемой частью каждого государства, каждое государство вынуждено регулировать отношения, связанные с землей. ...**

При изучении дисциплины «Земельный кадастр с основами земельного права» студент приобретает теоретические и практические знания о Государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Государственном земельном кадастре (ГЗК), Государственном кадастровом учете и формах собственности земельных участков, межеванием, правовым регулированием сделок с землей.

Цель дисциплины: знакомство с нормативно-правовой базой формирования и функционирования ГЗК РФ, системой ведения ГЗК на различных административно-территориальных уровнях, ознакомление с земельно-кадастровыми системами за рубежом, в овладении студентами теоретическими знаниями и практическими умениями и навыками, в области использования, контроля и охраны земель РФ и защиты прав и законных интересов субъектов земельного права.

Задачи дисциплины:

- изучение основных понятий, видов и принципов создания кадастровых систем;
- назначение, составные части, задачи ГЗК, а также содержание и порядок ведения основных, вспомогательных и производных документов ГЗК;
- знакомство с методиками оценки земель: бонитировка почв и государственная кадастровая оценка земли;
- изучение и получение знаний в сфере правового регулирования земельных отношений в условиях рыночной экономики;
- ознакомление студентов с системой органов государственного контроля за осуществлением хозяйственной и иной деятельности в сфере земельного рынка (работ, услуг);
- умения разрешения земельных споров, вытекающих из земельных отношений.

В результате прохождения курса студент должен:

**Знать:**

- методы решения конкретной задачи проекта, выбирая оптимальный способ ее решения, исходя из имеющихся ресурсов и ограничений;
- требования сельскохозяйственных культур к условиям произрастания;
- природоохранные требования при производстве продукции растениеводства.

**Уметь:**

- решать конкретные задачи проекта, выбирая оптимальный способ ее решения, исходя из имеющихся ресурсов и ограничений;
- соблюдать требования природоохранного законодательства Российской Федерации при производстве продукции растениеводства;
- определять оптимальные размеры и контуры полей с учетом зональных особенностей.

**Владеть:**

- приемами решения конкретной задачи проекта, выбирая оптимальный способ ее решения, исходя из имеющихся ресурсов и ограничений;
- навыками сбора информации, необходимой для разработки элементов системы земледелия и технологий возделывания сельскохозяйственных культур.

## **1. Содержание дисциплины и виды учебной деятельности**

Дисциплина включает в себя лекции, практические занятия, контрольные испытания, самостоятельную работу студента. Студенты заочной формы обучения выполняют контрольную работу, которая направляется в учебное заведение не позднее, чем за 2 недели до начала сессии. Изучение дисциплины заканчивается зачётом. Дисциплина состоит из 9 основных разделов.

## **2. Методические рекомендации**

### **по самостоятельному изучению дисциплины**

#### **2. 1 Общие понятия и содержание Государственного земельного кадастра и земельного права**

Прежде чем рассматривать особенности земельного кадастра, необходимо остановиться на понятии «земля».

Под термином «земля» понимается «...важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства» (ГОСТ 26640-85).

В отличие от почвы, которая рассматривается как естественно-историческое биокосное тело, земля – это территория, которая используется для определенных целей, т. е. это более широкое понятие. Земля оценивается, с одной стороны, с точки зрения экономической оценки ее качества как средства сельского и лесохозяйственного производства; с другой – с точки зрения ее производительности на основе оценки факторов плодородия.

*Кадастр* – (от лат. *capitastrum* – это опись, реестр податных документов (*реестр* – форма систематизации, учёта; список, перечень, система. *Реестр* — книга для регистрации дел, документов, имущества и т. п.); позднее во Франции это слово трансформировалось в «*cadastre*» – реестр) – это свод систематизированных сведений об объекте землепользования, определяющий функциональное и целевое назначение конкретного участка земли с учетом качества (бонитета), современного состояния и стоимости при купле-продаже.

*Земельный кадастр* – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. В Российской Федерации правила ведения *земельного кадастра* закреплены в Земельном кодексе.

*Государственный земельный кадастр (ГЗК)* – это установленная государством система учета, оценки земель и регистрации прав на землю, направленная на регулирование и совершенствование земельных отношений и включающая сведения о правовом, хозяйственно-экономическом, экологическом и природном состоянии земель.

Для разработки государственного земельного кадастра проводится *кадастровый учет земельных участков*, т. е. классификация и описание земельных участков в *Едином государственном реестре земель ((ЕГРЗ)* - документ, входящий в состав основных документов ГЗК, в котором проводится

государственный кадастровый учет земельных участков), в результате чего каждый земельный участок получает особые характеристики для его качественной и экономической оценки.

*Государственная кадастровая оценка (ГКО)* участков земель проводится для определения кадастровой стоимости участков различного целевого назначения. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. *Оценочная зона* – это часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Кадастровая оценка земель является основой налогообложения, поскольку это банк данных, сформированный как система информации о территории, материальных элементах, населении, инфраструктурах и др. в картографическом и описательном изображении.

Основу земельного кадастра составляют следующие информационные данные:

- топографо-геодезические (с точной оценкой площадей и расположения объектов землепользования);
- эколого-географические, содержащие систему характеристик компонентов окружающей среды;
- экономические, дающие информацию об особенностях планирования, учета, рентабельности землепользования, стоимости;
- правовые – регламентирующие на основе Земельного кодекса правовые аспекты землепользования.

Земельный кадастр, без сомнения, является основой кадастров всех других природных компонентов – вод, лесов, животного мира, месторождений и проявлений полезных ископаемых. Система земельных кадастров направлена на решение следующих задач:

- регулирование земельных отношений и использование земли;
- оценка хозяйственной деятельности землепользователей;
- разработка мероприятий по использованию и охране земель;
- определение размеров платежей на землю;

- осуществление землеустройства;
- разрешение земельных споров;
- представление земельно-кадастровой информации заинтересованным юридическим, физическим лицам и др.

Государственный земельный кадастр направлен на сбор, систематизацию, хранение, обобщение, обновление и представление пользователям информации о землях и размещенной на них недвижимости.

*Земельное право* — самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений в Российской Федерации, ее субъектах, муниципальных образованиях, у юридических лиц и граждан и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя в России, основанного на частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности на землю, который обеспечивает рациональное использование и охрану земель, надлежащие условия равноправного развития форм хозяйствования, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды и охраны земельных прав граждан и других пользователей земель.

Земельное право как отрасль представляет собой системно упорядоченную совокупность норм, направленную на регулирование общественных отношений по поводу рационального использования земель и сбережения земли как национального богатства.

*Предмет земельного права* – отношения, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земель, и регулируемые нормами земельного права.

*Объект земельного права* – земля, в совокупности всех ее свойств.

*Субъект земельного права* – граждане, юридические лица и др.

*Земельным правом* регулируются преимущественно экономические земельные отношения: отнесение земель к категориям по основному целевому Назначению, порядок предоставления и изъятия земель; установление и изменение правового режима их использования, кадастровые отношения, их мониторинг, земельные отношения в части разрешения земельных споров и т. п.

## *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Сведения и понятие о кадастре.
2. Цели создания и ведения государственного земельного кадастра.
3. Значение кадастровой оценки земель.
4. Особенности ведения Государственного земельного кадастра.
5. Роль кадастра в современных условиях развития общества.
6. Какие методы земельного права существуют?
7. Из каких частей состоит система земельного права?

### **2.2 Земельные правоотношения и земельное законодательство**

В регулировании земельных правоотношений общими являются гражданско-правовые нормы. *Правоотношение* это общественное отношение, урегулированное нормами права.

**Земельные правоотношения** понимаются как фактические общественные отношения, являющиеся результатом актов волевого поведения людей по поводу земли, урегулированные нормами земельного права, т.е. возникающие, изменяющиеся и прекращающиеся в соответствии с предписаниями земельно-правовых норм.

Через земельные правоотношения выявляется степень реальности и эффективности земельно-правовых норм на практике.

На содержание земельных правоотношений влияют следующие особенности:

- особенности объекта земельного правоотношения;
- правовой статус субъектов земельных правоотношений;
- правовое регулирование отношений, которые составляют основу данного правоотношения (содержание, основание возникновения, изменения и прекращения).

Признаком земельных правоотношений является то, что они носят сознательно-волевой характер.

Элементами структуры любого правоотношения являются его участники, их права и обязанности, и объект, по поводу которого они складываются.

В структуре земельных правоотношений выделяют следующие **элементы:**

- *норма права*, на основе которой складывается правоотношение;
- *субъекты*, деятельность которых регулируется соответствующей нормой права;

- *объект* (этим объектом в земельном праве является индивидуально определенный земельный участок, а также может быть земельный фонд в целом или его составные части в пределах границ субъектов).

При земельном кадастре ведется специальная земельно-кадастровая документация, которая подразделяется на текстовую, планово-картографическую и электронно-графическую.

*Тестовая документация* включает в себя: книги, карточки, ведомости, отчеты, пояснительные записки, в которых земельно-кадастровые данные отражаются в натуральных показателях: км<sup>2</sup>, км, га, % и т.п.

В *планово-картографических документах* показано географическое изображение учитываемой территории на бумажном носителе в определенном масштабе и оформляется в виде планов, карт, схем, картограмм и т.д.

*Электронно-графическая документация* об учитываемой территории заносится в базу данных с использованием специализированного, программного обеспечения. Изображение территории оформляется в масштабе в виде планов в электронном виде.

В свою очередь, земельно-кадастровые документы в зависимости от содержания и назначения подразделяются на: основные; вспомогательные; первичные; и документы, являющиеся основанием для ведения земельного кадастра.

*Основные* земельно-кадастровые документы подразделяются *учетные и отчетные*.

Основным *учетным* земельно-кадастровым документом районного и городского уровней управления является государственная земельно-кадастровая книга района (города), в которой зарегистрированы все землепользования и землевладения, ведется учет количества и качества земель, содержатся данные бонитировки почв и экономической оценки земель.

Вторым по важности документом является районная карта землепользования, которая дает наглядные представления о пространственном положении землепользователей, землевладельцев и собственников земли. Связь между государственной земельно-кадастровой книгой и картой

землепользовании обеспечивается вспомогательным документом списком землепользователей, землевладельцев и собственников земли.

Основным *отчетным* документом земельного кадастра является земельный баланс района.

К основным документам относятся: государственный акт на право пользования землей, свидетельство о праве собственности на землю и землевладение, земельно-кадастровая книга предприятия, организации, учреждения и планы землевладений, землепользований.

К *вспомогательным* земельно-кадастровым документам относятся: рабочие тетради, списки землепользователей, землевладельцев и собственников земли, приложения к отчетам, пояснительная записка, очерки, картограммы, диаграммы и т. п.

К *первичным* земельно-кадастровым документам относятся: материалы съемок, корректировки плана, инвентаризации земель, контрольных обмеров площадей, ведомости вычисления площадей; материалы почвенных, агрохимических, мелиоративных, геоботанических обследований, материалы землеустройства и лесоустройства; данные оперативно-технического учета, бухгалтерского и статистического учета.

*Документы*, являющиеся основанием для ведения земельного кадастра являются: свидетельство о праве на наследство т. п., различные акты (акт обследования земельного участка), межевой план и т.д.

Все виды существующих кадастров можно классифицировать по трём основным признакам: *по назначению, по структуре и по территориально-правовой принадлежности.*

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

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

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

*Многоцелевой кадастр* – это кадастр, предназначенный для решения правовых, экономических, экологических, градостроительных, управленческих и иных задач. К этой категории относится, например, территориальный кадастр. Многоцелевой кадастр содержит сведения о: природных ресурсах, инфраструктуре территории, социально-экономических явлениях и событиях, физико-географических особенностях территории и т. д.

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

*Одновидовые кадастры* – это информационные системы, содержащие сведения об объектах одного вида. Например, кадастр объектов водоснабжения или земельный кадастр.

*Многовидовые кадастры* содержат сведения об объектах разных видов, но одной структуры. Например, кадастр инженерных коммуникаций, который содержит сведения о сетях водоснабжения, о сетях теплоснабжения, канализации, энергоснабжения и других сетях.

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

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

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

В качестве муниципалитетов выступают в соответствии с действующим законодательством муниципальные образования. Региональные и муниципальные кадастры могут формироваться на основе общегосударственных нормативных документов, а могут формироваться по собственным правилам – региональным или муниципальным.

*Отраслевые* кадастры разрабатываются и формируются по отраслевым нормам и правилам. Они, применяются для узковедомственных целей и не привязываются к конкретным территориям. Например, кадастр месторождений полезных ископаемых или экологический кадастр.

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

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Общие сведения о земельно-кадастровой документации.
2. Учетные и отчетные земельно-кадастровые документы (примеры).
3. Вспомогательные земельно-кадастровые документы (примеры).
4. Первичные земельно-кадастровые документы (примеры).
5. Документы, являющиеся основанием для ведения земельного кадастра (примеры).
6. Что относится к субъектам земельных правоотношений?
7. Права и обязанности субъектов.
8. Что относится к объектам земельных правоотношений?
9. Признаки классификации кадастров. Назначение кадастров.
10. Классификация кадастров по категориям, по территориально-правовой принадлежности.
11. Государственные виды кадастров. Региональные и муниципальные кадастры.
12. Задачи, решаемые с помощью кадастров на различных уровнях.

### **2. 3 Право собственности и иные права на землю**

*Земельная регистрация* является правоустанавливающим государством юридическим актом, на основании и с момента свершения которого за субъектами закрепляются права на недвижимое имущество и земельные участки.

Регистрация права субъекта на объект (земельный участок, недвижимое имущество) осуществляется внесением информации в специальный документ государственной регистрации (*поземельная книга*, затем – *свидетельство*).

Сведения, заносимые в поземельную книгу, приобретают юридическую силу и в дальнейшем являются единственно законными и достоверными для судебных, финансовых, налоговых и других государственных органов, предприятий, организаций, учреждений и граждан.

Государственная регистрация представляет официальное удостоверение *права собственности* на землю и *права пользования* ею. При регистрации в единую общую систему заносятся сведения о земле, сведения о собственниках, владельцах и пользователях, права на земельные участки. Достоверность и правильность регистрационных сведений могут быть опровергнуты только в судебном порядке.

К недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; объекты, перемещение которых без ущерба невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

Содержание земельной регистрации включает:

- сведения о земле (категория земель, цель использования, форма собственности, площадь, местоположение, адрес, дату регистрации, наименование документа, выданного после регистрации, его номер и дату выдачи, стоимость земельного участка и имущества, величину земельного налога, особые отметки);

- сведения о собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах земельного участка (наименование юридического лица или Ф.И.О. гражданина; юридический и почтовый адрес; банковские реквизиты, телефон, телеграф, факс; паспортные данные гражданина);

- сведения об обременениях земельных участков (аренда, залог, сервитут, долговые обязательства);

- сведения о сделках купли-продажи земли, о дарственных, о завещаниях и т. д.

*Задачами* земельной регистрации являются: объединение в единую систему всех правовых, природных и хозяйственных сведений о земле, ее собственниках, владельцах, пользователях, а также земельных сделках.

*Земельно-регистрационные данные предоставляются:*

- органам государственной власти всех уровней;
- банкам, имеющим лицензию на осуществление операций с землей;
- предприятиям, организациям, учреждениям и гражданам;
- иностранным, юридическим и физическим лицам;
- устроителям земельных аукционов, конкурсов и другим коммерческим службам.

Основными принципами земельной регистрации являются:

- данные должны быть доступны любому лицу, желающему с ними ознакомиться; получить справку, копии или выписки из регистрации;
- информация о регистрации новых земельных сделок, новых собственников, владельцев, пользователей подлежит обязательной публикации в официальных вестниках с целью постановки в известность всех заинтересованных в ней лиц;
- земельная регистрация должна проводиться на основе оформленных юридических документов, устанавливающих право на предоставление или приобретение земель;

После регистрации прав собственнику, владельцу или пользователю выдается правооформляющий документ:

- государственный акт (свидетельство) на право собственности на земельный участок, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования;
- удостоверение права собственности на земельную долю при коллективно-долевой форме хозяйствования;
- договор аренды;
- договор временного пользования землей.

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Что такое земельная регистрация?
2. Как осуществляется регистрация права субъекта на объект?
3. Что относится к недвижимому имуществу?
4. Кому предоставляются земельно-регистрационные данные?
5. Что включает в себя правооформляющий документ?
6. Перечислите иные права на землю.

## 2.4 Правовое регулирование сделок с землей

Под сделками понимают действия людей, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей. Земли как недвижимость участвует в сделках: купли-продажи, аренды, мены, залога. Земельно-правовые сделки регулируются нормами гражданского и земельного права РФ (ч. 1 ст. 9, ст. 36 Конституции РФ, ст. 129, ч. 2 ст. 1, ч. 3 ст. 209 ГК РФ). Сделка - это действие: действие, независимое от воли человека (например, явлениям стихийного характера - пожар, ураган, наводнения); действие правомерное, т.е. не нарушающее нормы гражданского права (не причинение вреда жизни и здоровью граждан, а также имуществу другого лица); действие целенаправленное, т.е. волевое (например, находка, которая порождает у нашедшего определенные права и обязанности, хотя цели найти вещь у него не было); действие, целью которого должно быть установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, достижение правового результата, изменение правового положения лица, совершающего сделку.

*Общие правила* земельно-правовых сделок:

1. Земельно-правовая сделка может быть совершена между дееспособными гражданами (лица, достигшие 18-летнего возраста, не лишенные по суду дееспособности и не ограниченные в ней); организации, обладающие правами юридического лица, если их уставная правоспособность допускает совершение подобных сделок.

2. Земельно-правовая сделка осуществляется через представителей, которые должны иметь надлежащие полномочия на совершение данной сделки (доверенность установленной формы с необходимой полнотой реквизитов, служебные полномочия представителя администрации предприятия и др.).

3. Земельно-правовая сделка предполагает активные действия субъектов: подача оферты offerтантом акцептанту; акцепт, подаваемый акцептантом offerтанту в ответ на его оферту; регистрация сделки в местной администрации.

4. Сделка должна быть направлена на достижение определенной юридической цели (ст. 170 ГК РФ признает недействительной мнимую (ничтожную) сделку, совершенную лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия).

5. При заключении сделок должна обеспечиваться свобода воли сторон (не под влиянием заблуждения, обмана, угрозы (ст. 178, 179 ГК РФ)); не противоречить закону, т. к. признание ее незаконности влечет по суду признание ее недействительности с возвратом сторонами друг другу всего полученного по сделке и возвращением их в первоначальное положение.

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. По каким направлениям определяется законность сделки?
2. Какие существуют правила земельно-правовых сделок?
3. Ответственность за нарушение условий сделок.
4. Классификация сделок с собственниками земельного участка.

## **2. 5 Земельный фонд, кадастровое деление территории (кадастровые единицы и их характеристика)**

Земельный фонд страны по своему целевому назначению подразделяется на категории земель, каждая категория имеет свои особенности и назначение.

### *Земли сельскохозяйственного назначения.*

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, предоставленные для введения сельскохозяйственной деятельности и выполнения работ связанных с ней. Согласно ФЗ (федеральному закону) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в статье 10 земли предоставляются: в аренду, в собственность на возмездной или безвозмездной основе. Могут находиться на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В *состав* земель сельскохозяйственного назначения включаются все сельскохозяйственные угодья (пашни, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь) и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, зданиями, строениями и сооружениями, лесами, болотами, замкнутыми водоемами, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения *предоставляются*:

- гражданам - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства;
- объединениям (кооперативам) граждан - для садоводства, животноводства, огородничества;
- сельскохозяйственным коммерческим, государственным, кооперативным, общественным предприятиям и организациям - для сельскохозяйственного производства;
- научно-исследовательским, учебным и другим сельхозучреждениям, сельским производственно-техническим училищам и общеобразовательным школам - для исследовательских, учебных целей и сельскохозяйственного производства;
- несельскохозяйственным предприятиям (религиозным организациям, казачьим обществам) - для ведения подсобного сельского хозяйства.

Земли в границах землепользований, занятые лесами, кустарниками, болотами, карьерами, сельскохозяйственными зданиями, строениями и сооружениями, могут передаваться сельскохозяйственным организациям и предприятиям, крестьянским и фермерским хозяйствам в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненно наследуемое владение, аренду.

При проведении земельного кадастра на этих землях проводятся:

- регистрация землепользований и землевладений;
- учет земель по составам угодий;
- учет качественного состояния (почвенных, геоботанических и других обследований, бонитировка почв и экономическая оценка земель).

*Земли населенных пунктов.*

Землями населенных пунктов признаются земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений. Данная категория земель отделяется чертой, которая служит внешней границей НП (населенного пункта). В этой категории могут находиться земли с различными видами собственности: государственной, муниципальной и частной.

При проведении земельного кадастра проводится:

- регистрация и учет земельных участков;
- оценка земельных участков;
- оценка недвижимости.

*Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения.*

К данной категории относятся земли, отведенные предприятиям, организациям и учреждениям для выполнения соответствующих задач.

*Состав земель:* промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны.

*Предоставляются* и используются с соблюдением безопасности особого режима пользования.

При проведении земельного кадастра проводится:

- регистрация и учет земельных участков;
- оценка земельных участков.

*Земли особо охраняемых территорий.*

К землям особо охраняемых территорий относятся: земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим.

В *состав* земель особо охраняемых территорий входят земельные участки природно-заповедного фонда, природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения и особо ценные (редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов и т. д.).

При проведении земельного кадастра проводится:

- регистрация и учет земельных участков;
- бонитировка и экономическая оценка земельных участков.

*Земли лесного фонда.*

К землям лесного фонда относятся:

- лесные земли (*состав:* земли, покрытые лесом, вырубки, редины, гари, прогалины, просеки) и
- не лесные земли, но используемые для ведения лесного хозяйства (*состав:* болота, дороги и т. д.).

Лесные участки предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования и на праве аренды. На праве постоянного (бессрочного) пользования лесные участки *предоставляются* государственным,

муниципальным учреждениям для осуществления научно-исследовательской, образовательной, рекреационной деятельности.

При проведении земельного кадастра проводится:

- регистрация и учет лесного участка;
- учет качественного состояния лесного участка;
- бонитировка и экономическая оценка лесного участка.

*Земли водного фонда.*

К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (*состав:* реками, ручьями, родниками, озерами, прудами, болотами, водохранилищами, внутренними морями, каналами, ледниками, подземные воды) и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

При проведении земельного кадастра проводится:

- регистрация и учет участка;
- учет земель по составу угодий.

*Земли запаса.*

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Земли, находящиеся в резерве. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию. Земли в основном расположены на территории Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера.

Образование земель запаса производится из площадей, которые в установленном режиме выводились из оборота.

К ним относятся: угодья с.-х. назначения, пользование которых приостановлено в виду утраты их плодородия; земли лесного фонда, пользование которых невозможно либо они зарезервированы для строительства крупных промышленных объектов; площади, на которых располагаются естественные водоемы, неиспользуемые из-за их непригодности.

При проведении земельного кадастра проводится:

- сведения о количественном и качественном состоянии участка;
- проведении бонитировки почв по естественному плодородию.

Классификация земельного фонда основывается на системе кадастрового деления территории на кадастровые единицы и их составных элементов.

В качестве основной кадастровой единицы выступает *землепользование*.

Понятие *землепользования* очень разнообразно.

*Землепользование* – это участок земли, предоставленный или переданный в установленном порядке в собственность или пользование предприятию, организации, учреждению или гражданам, занимающимся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве.

При выделении земельного участка в обязательном порядке устанавливается его целевое назначение и порядок пользования землей. Землепользование имеет точное местонахождение, площадь и твердые постоянные границы.

Как *экономическая категория* землепользование – это система хозяйствования, характеризующаяся многообразием форм организации производства.

Экономический характер землепользования проявляется в формах и способах использования земли. *Например*, система земледелия характеризуется определенными видами и сочетанием севооборотов, организацией их территории.

Таким образом, *землепользование выступает как основная кадастровая единица*.

В процессе создания и ведения земельного кадастра с основной кадастровой единицей выделять *вспомогательные кадастровые единицы*:

- земельный массив;
- земельный участок;
- территория производственного подразделения;
- севооборотный массив;
- сенокосно-пастбищный массив и т. д.

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Что такое Земельный фонд и из каких категорий он состоит?
2. Что такое земли сельскохозяйственного назначения?
3. Чем представлены земли населенных пунктов?
4. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения. Их характеристика.
5. Земли лесного и водного фонда. Их характеристика.
6. Земли особо охраняемых территорий и запаса. Их характеристика.

7. Что основной кадастровой единицей?
8. Что устанавливается при выделении земельного участка?
9. В чем проявляется экономический характер землепользования?

## **2. 6 Межевание земель для целей государственного кадастрового учета земель**

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» *межевой план* представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ.

Межевой план оформляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в виде электронного документа.

*Учёт земель* - сбор, систематизация, хранение и обновление сведений о наличии, состоянии и использовании земельного фонда. Земля в свою очередь учитывается:

- как пространственный базис (место размещения построек, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства). Характеризуется месторасположением.

- по размерам территории, земельных массивов, земельных участков, отдельных угодий. Характеризуется площадью.

- как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства.

*Задача учета земель:* дать характеристику земельного фонда по составу угодий, их подвидам, по формам собственности и субъектам.

*Земельный учет устанавливает:*

- содержание информации;
- формы и содержание учетной и отчетной документации;
- сроки предоставления отчетности;
- органы и лица, осуществляющие земельный учет;
- порядок контроля за ведением земельного учета.

*Земельный учет ведется:*

- по фактическому состоянию и использованию земель;
- на основе плано-картографических материалов;
- по единой методике для получения данных.

Существует 2 вида учета: *первичный (основной) и текущий (последующий).*

*Первичный (основной) учет включает:*

- получение, обработка, систематизация и анализ полученных материалов;
- проведение полевых работ по съемкам и обследованиям, с целью получения первичных данных;
- определение количественного и качественного состояния, распределения и использования земель;
- изготовление специальных земельно-учетных электронно-плановых материалов;
- внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
- распределение земельного фонда по категориям, угодьям и их качественному состоянию.

*Текущий (последующий) учет включает:*

- выявление и запись сведений о произошедших изменениях в распределении, количестве и качестве земель;
- нахождение ошибок, допущенных при первичном учете, внесение соответствующих поправок;
- определение правомерности и узаконенности происшедших изменений.

*Способы отражения земельно-учетных сведений:*

- *текстовый* - данные выражаются числовыми показателями, заносятся в специальные документы (книги, ведомости, таблицы);

- *графический* - данные считываются непосредственно с чертежа, отображаются все произошедшие изменения, считывается площадь.

*Количественный учет земель по угодьям* это учет, при котором осуществляется определение площади земельного фонда, категории земель, территорий административных единиц, землевладений, землепользований, получение сведений о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий.

При учете земель *по качественным характеристикам* выделяют:

- *подгруппы почв*: по механическому составу (глинистые, тяжелосуглинистые, песчаные и пр.), по степени каменистости (малокаменистые, многокаменистые, умеренно каменистые), по уклонам местности (пологие склоны от 5-8, покато-крутые склоны от 10-15), по подверженности эрозии и дефляции, по заболоченности, по засоленности, по солонцеватости.

- *категории земель*:

- земли, пригодные под пашню;
- земли, пригодные преимущественно под сенокосы;
- земли пастбищные после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья;
- земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиорации;
- земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья;
- земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья;
- нарушенные земли.

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Какие сведения включаются в межевой план?
2. Какие разделы относятся к текстовой части межевого плана?
3. Какие разделы относятся к графической части межевого плана?
4. На основе каких сведений оформляется межевой план?
5. Что такое учет земель, задача учета земель?
6. Что устанавливает земельный учет?
7. Что представляет собой первичный (основной) учет земель?
8. Что представляет текущий (последующий) учет земель?

9. Что включают количественный и качественный учет земель?

## 2. 7 Государственная кадастровая оценка земель. Бонитировка почв.

### Экономическая оценка земель

При разработке земельного кадастра проводятся земельно-оценочные работы по оценке земель (бонитировка почв и экономическая оценка земель). Оценка земель позволяет установить ее объект, предмет и критерии, которые основаны на свойстве земли - плодородие.

По своей сути *плодородие почвы* — это способность земли удовлетворять потребности растений в необходимых питательных веществах и влаге. Современная наука выделяет в основном два вида плодородия — *естественное (природное)*: искусственное, потенциальное; *экономическое (эффективное)*: действительное, абсолютное и относительное.

Естественное плодородие создается в своем первоначальном виде самой природой, путем длительного почвообразовательного процесса, протекающего в определенных климатических условиях. Оно определяется физическими, химическими и биологическими свойствами почвы, ее способностью удовлетворять потребности растений.

На землях, вовлеченных в земледельческий процесс, естественное плодородие претерпевает изменения, поскольку человеческий труд становится важным фактором почвообразования наряду с природными условиями. Созданное человеческой деятельностью дополнительное плодородие почвы выступает в виде *искусственного плодородия*, которое сливается с первоначальными свойствами почвы и становится естественным плодородием для каждого данного периода. Это единое плодородие обрабатываемых земель необходимо рассматривать как естественную потенциальную производительную способность земли, т. е. как *потенциальное плодородие*. Для каждого периода оно характеризуется потенциальными запасами в почве элементов питания, содержанием гумуса и его составом, особенностями теплового, солевого и других режимов почвы.

В процессе использования человеком потенциальных возможностей почвы, и продуктов земледелия возникает *экономическое плодородие*, которое является результатом хозяйственной деятельности человека. Из этого

положения следует, что экономическое плодородие — это плодородие фактически существующее (*действительное*).

*Абсолютное плодородие* характеризуется урожайностью (выходом продукции) с единицы земельной площади. Оно отражает степень использования потенциального и уровень действительного плодородия.

Особое значение при определении уровня плодородия имеет *относительное плодородие*. Относительное плодородие характеризуется количеством получаемой продукции на единицу затрат, вложенных в землю разного качества.

Качественная оценка земли проводится на основе бонитировки почв (плодородие). Экономическая оценка земли основывается на результатах бонитировки почв.

Таким образом, бонитировка почв и экономическая оценка земель являются единым процессом определения производительной способности земель, так как естественные и приобретенные свойства почв, технологические особенности и местоположение земель, интенсивность производства влияют на производительность земледельческого труда.

*Бонитировка*, имеющая своим объектом почву, производится по почвенным разновидностям или группам почв, равноценным по хозяйственному достоинству, залегающим на одних и тех же элементах рельефа, сходным по условиям увлажнения и близким по агрофизическим, агрохимическим, другим естественным свойствам, влияющим на урожайность с.-х. культур.

*Бонитировка* почв является сравнительной оценкой их качества по плодородию при определенном уровне развития культуры земледелия.

Последовательность проведения бонитировки:

- определение средних значений показателей, характеризующих отдельные признаки и свойства почвы;
- определение средней многолетней урожайности основных с.-х. культур на различных почвах;
- выбор основных диагностических признаков;
- составление шкалы бонитировки почв по их естественным свойствам и урожайности основных с.-х. культур.

Предметом бонитировки выступают естественные потребительские свойства почвы.

Задача бонитировки состоит в том, чтобы выявить земли, наиболее благоприятные для возделывания сельскохозяйственных культур, т. е. дать оценку агрономического качества почв. Исходя из этих положений, критериями бонитировки почв являются их природные признаки (естественное плодородие) и признаки, приобретенные в процессе длительного окультуривания, показатели урожайности основных зерновых, технических и других культур, а при бонитировке кормовых угодий — продуктивность сенокосов и пастбищ.

Важнейшими из этих диагностических признаков почвы являются: мощность гумусового горизонта, процентное содержание гумуса в почве, валовые запасы гумуса, азота, фосфора и калия в почве, механический состав, кислотность и др.

Урожайность сельскохозяйственных культур определяется на основании почвенного покрова и влияния отдельных свойств почвы на показатели урожайности.

Например, *валовые запасы гумуса и питательных веществ* рассчитываются по мощности соответствующего горизонта, показателям объемной массы почвы, содержанию гумуса и питательных веществ в процентах или миллиграммах на 100 г почвы.

Данные по отдельным признакам естественных свойств почвы и урожайности основных сельскохозяйственных культур используются для составления шкалы бонитировки почв.

Экономическая оценка земли характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей.

Объектом экономической оценки земель выступает земля, как средство производства, включающая в себя комплекс природных факторов, определяющих условия ее использования в процессе производства (урожайность).

Земельно-оценочные показатели, используемые при экономической оценке земель: урожайность сельскохозяйственных культур, продуктивность сельскохозяйственных земель по видам угодий, исчисленная по стоимости ВП

(валовой продукции) растениеводства в кадастровых ценах, окупаемость затрат, дифференциальный доход.

При составлении шкалы экономической оценки земель определяют базисные значения земельно-оценочных показателей.

Значения показателей оценки земель по группам почв (урожайность, затраты труда, стоимость силовых и рабочих машин, мощность гумусового слоя и т.д.) увязываются со средними величинами по земельно-оценочному району и сводятся в оценочные шкалы.

### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Что позволяет установить оценка земель?
2. Что такое плодородие почвы?
3. Как подразделяется естественное плодородие?
4. Как подразделяется искусственное плодородие?
5. На основе чего проводится качественная и экономическая оценка земли?
6. Что позволяет установить оценка земель?
7. Что такое плодородие почвы?
8. Как подразделяется естественное плодородие?
9. Как подразделяется искусственное плодородие?
10. На основе чего проводится качественная и экономическая оценка земли?

## **2. 8 Земельные правонарушения**

Методом правовой охраны земель является юридическая ответственность за земельные правонарушения.

Под правонарушением понимают общественно вредное виновное деяние дееспособного субъекта, противоречащее требованиям правовых норм.

Земельное правонарушение - это виновное противоправное деяние (действие или бездействие), направленное против порядка управления и пользования землей, ее охраны, а также против земельных прав и интересов юридических лиц и граждан.

Виды правонарушений.

В области *охраны собственности*:

- самовольное занятие земельного участка;
- уничтожение межевых знаков;

- пользование недрами без разрешения (лицензии) либо с нарушением условий, предусмотренных разрешением (лицензией);
- порча земель путем загрязнения, снятие плодородного слоя почвы, уничтожение плодородного слоя почвы;
- самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых;
- самовольное занятие водного объекта или пользование им без разрешения;
- самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд, самовольная переуступка права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд;
- использование земли не в соответствии с целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории и разрешенными видами использования;
- нарушение требований по рациональному использованию предоставленных земельных участков.

В области *охраны окружающей среды* и природопользования:

- нарушение законодательства об экологической экспертизе и несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов;
- неправомерный отказ в выдаче, сокрытие, искажение информации о состоянии окружающей природной среды и земельных участков, непосредственно затрагивающих земельные права и интересы гражданина;
- нарушение правил охраны водных объектов, водопользования, эксплуатации водохозяйственных или водоохраных сооружений и устройств;
- нарушение правил охраны атмосферного воздуха, выпуск в эксплуатацию механических транспортных средств с превышением нормативов содержания загрязняющих веществ в выбросах либо нормативов уровня шума;
- нарушение правил лесопользования, побочного лесопользования, незаконная порубка, повреждение либо выкапывание деревьев и кустарников, нарушение требований к охране лесов;
- порча сельскохозяйственных и других земель, несвоевременный возврат временно занимаемых земель или неприведение их в состояние, пригодное для использования их по назначению.

- нарушение утвержденной градостроительной документации при отводе земель и противоправные действия должностных и юридических лиц, повлекшие за собой самовольное занятие земель;
- нарушение установленного режима использования земель с особыми условиями их использования;
- нерациональное использование сельскохозяйственных земель, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от водной, ветровой эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, использование земельных участков не по целевому назначению, а также способами, приводящими к порче земель;
- уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных должностными лицами, осуществляющими государственный контроль, по вопросам устранения нарушений земельного законодательства.

Земельное правонарушение характеризуется четырьмя элементами: объектом, субъектом, объективной стороной и субъективной стороной правонарушения.

Ответственность за правонарушение может наступать только при наличии всех четырех элементов, отсутствие хотя бы одного из них исключает ответственность.

#### *Вопросы для самостоятельного изучения*

1. Что является объектом, субъектом, объективной стороной и субъективной стороной правонарушения?
2. Какая наступает ответственность за нарушения земельного законодательства?
3. Что такое дисциплинарная ответственность за нарушения земельного законодательства, рассмотреть на примерах?
4. Что такое административная ответственность за нарушения земельного законодательства, рассмотреть на примерах?
5. Что такое имущественная ответственность за нарушения земельного законодательства, рассмотреть на примерах?
6. Что такое уголовная ответственность, рассмотреть на примерах?
7. Что такое специальная правовая ответственность за нарушения земельного законодательства, рассмотреть на примерах?

## **2. 9 Зарубежные земельно-кадастровые системы и правовые основы регулирования земельных отношений в зарубежных странах**

Необходимость и цель изучения правового регулирования земельных отношений в зарубежных странах обусловлены потребностью выявить как общие закономерности в регулировании земельных отношений, так и особенности их регулирования в тех или иных странах.

В странах с развитой рыночной экономикой правовое регулирование земельных отношений давно приобрело стабильность и сравнительно высокий уровень. Основным институтом земельного права в этих странах является институт права собственности. На теорию и практику правового регулирования отношений земельной собственности оказывает существенное влияние традиционное деление права зарубежных стран на публичное и частное. Помимо права частной и государственной собственности на землю и другие природные ресурсы в зарубежном земельном праве заметное место занимает институт аренды земли и арендные отношения. В зарубежном земельном законодательстве содержится подробная регламентация аренды земли, прав и обязанностей арендодателей, гарантии прав и интересов арендаторов земельных участков. Одно из центральных мест в зарубежном земельном праве занимают субъекты земельных отношений.

По земельным преобразованиям можно выделить четыре региона: Восточная Европа, Юго-Восточная Азия, Латинская Америка и Африка.

1. В чем заключается правовое регулирование земельных отношений в регионе Восточная Европа?

2. В чем заключается правовое регулирование земельных отношений в регионе Юго-Восточная Азия?

2. В чем заключается правовое регулирование земельных отношений в регионе Латинская Америка?

3. В чем заключается правовое регулирование земельных отношений в регионе Африка?

### **3. Контрольные испытания**

Для промежуточного контроля знаний по дисциплине используются тестовые вопросы, представленные в фонде оценочных средств (ФОС). Вопросы составлены по материалу, изученному студентом в аудитории и самостоятельно. Критерии оценки устанавливаются в ФОС. Дополнительные контрольные испытания в соответствии с Положением о модульно-рейтинговой системе, проводятся в форме тестирования для студентов, набравших по результатам изучения дисциплины менее 50 баллов. Перечень вопросов тестирования формируется из фонда тестовых заданий по темам, которые не освоены студентом. Также контрольные испытания представляют собой защиту практических работ. Для студентов заочной формы обучения в контрольные испытания входит защита контрольной работы.

### **4. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы**

По изучению теоретического курса студент заочной формы обучения выполняет контрольную работу, состоящую из письменных ответов на 3 вопроса.

Контрольная работа направляется в учебное заведение не позднее, чем за 2 недели до начала сессии. Вопросы для контрольной работы приведены в приложении 1. Номера вопросов для письменных ответов представлены в приложении 2. Номера вопросов определяются по двум последним цифрам шрифта. Например, для студента с учебным шифром 352 номера вопросов находятся на пересечении строки «5» по горизонтали и строки «2» - по вертикали: вопросы будут под номерами 1, 42, 79. Ответы на вопросы должны быть даны в сжатой и ясной форме, написаны аккуратным и разборчивым почерком. На титульном листе должны быть отражены название вуза, название и код направления подготовки, название кафедры, дисциплины, фамилия и инициалы студента, а также должность, фамилия и инициалы преподавателя, проверяющего работу. Ксерокопии, копированные из интернета, большие фрагменты текста, а также сканированные и отпечатанные страницы учебников и других источников литературы не считаются ответом на вопрос и не

принимаются к проверке. Объем контрольной работы не должен превышать объем ученической тетради (18 листов).

## **5 Список рекомендуемых источников**

### *Нормативные документы*

1. Земельный кодекс РФ. 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (в новой редакции).
2. Федеральный закон о Государственном кадастре недвижимости. 24 июля 2007 года N 221-ФЗ (в новой редакции).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в новой редакции).
4. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (в новой редакции).
5. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в новой редакции).
6. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" (в новой редакции).
7. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (в новой редакции).
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415 "О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок" (в новой редакции).
9. Постановление Правительства Российской Федерации № 1482 "О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации " утверждены признаки

нецелевого и противоправного использования соответствующей категории земель (в новой редакции).

### *Основная литература*

1. Сулин М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учебное пособие / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. - 4-е изд., стереотип. - Санкт-Петербург : Лань, 2020. - 368 с. : ил. - (Учебники для вузов. Специальная литература). - ISBN 978-5-8114-4970-5. - Текст: электронный. - URL: <https://e.lanbook.com/reader/book/129233/#2>. - Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

2. Юдин А.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебное пособие / А. А. Юдин, Г. Г. Романов, А. В. Облизов. - Санкт-Петербург : Лань, 2020. - 168 с. : ил. - (Учебники для вузов. Специальная литература). - ISBN 978-5-8114-4954-5. - Текст: электронный. - URL: <https://e.lanbook.com/reader/book/143251/#2>. - Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

3. Правоведение для сельскохозяйственных и ветеринарных вузов [Текст] : учебник для академического бакалавриата / Высшая школа экономики ; Синельникова В.Н., ред. - М. : Юрайт, 2015. - 524 с. - (Бакалавр. Академический курс). - ISBN 978-5-9916-5913-0. - к116 : 774-18.

4. Газалиев М.М. Экономика и управление земельными отношениями [Электронный ресурс] : учеб. пособие / М. М. Газалиев. - Электрон. дан. - М. : Дашков и К°, 2015. - 176 с. - (Издательско-торговая корпорация "Дашков и К°"). - Режим доступа: <http://e.lanbook.com/reader/book/70604/>, требуется регистрация. - Яз. рус. - Загл. с экрана. - ISBN 978-5-394-02570-9.

5. Лисина Н.Л. Земельное право : учебное пособие / Н. Л. Лисина. - Кемерово :КемГУ, 2014. - 582 с. - ISBN 978-5-8353-1763-9. - Текст: электронный. - URL: <https://e.lanbook.com/reader/book/61391/#2>. - Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

### *Дополнительная литература*

1. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости. 3-е изд., стер. Учебник/ Варламов А.А. – Москва: Академия, 2015.

2. Золотова Е.В. Геодезия с основами кадастра: Монография / Золотова Е.В., Скогорева Р.Н. – Москва: Академ. Проект, 2015.
3. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / Варламов А.А., Комаров С.И.; Под общ. ред.. Варламов А.А. - 2-е изд., перераб. и доп. - (Высшее образование: Бакалавриат) – Москва: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2015.
4. Маслов А.В. Геодезические работы при землеустройстве / А.В. Маслов. - М.: Медиа, 2015. – 579 с.
5. Слезко В.В. Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / Слезко В.В. Слезко Е.В., Слезко Л.В. - (Высшее образование: Бакалавриат) – Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2015.
6. Старожилов В. Т. Вопросы Землеустройства и землеустроительного проектирования : Учебное Пособие / Старожилов Валерий Титович. - Москва: Гостехиздат, 2016. – 257 с.

## Приложения

### Приложение 1

#### Вопросы для выполнения контрольной работы

1. Что такое кадастр (понятие и общие сведения)?
2. Цели создания и ведения государственного земельного кадастра.
3. Основные принципы ведения земельного кадастра.
4. Роль кадастра в современных условиях развития общества.
5. Что является предметом изучения кадастра?
6. В какую собственность передаются все виды объектов?
7. Назовите свойства объектов недвижимости и их характеристика.
8. Дайте определение Государственного кадастра недвижимости (ГКН).
9. Что такое земельное право?
10. Какую структуру имеют записи в реестре?
11. В целях ведения реестра объектов недвижимости формируются сведения. Что они отражают?
12. Что представляет собой кадастровое дело и как оно формируется?
13. Что включает в себя предмет и система земельного права?
14. Что представляют собой кадастровые карты и кадастровые процедуры?
15. История учета земель в России.
16. Формирование современной Российской земельно-кадастровой системы.
17. Понятие и функции земли.
18. Земля как природный ресурс и средство производства.
19. Земля как товар, базовый объект общественных интересов и отношений.
20. Понятие земельных правоотношений. Содержание. Виды.
21. Субъекты земельных правоотношений.
22. Объекты земельных правоотношений.
23. Цели и принципы государственного земельного кадастра.
24. Основные типы прав на землю.
25. Вторичные права на землю.
26. Вещные права, недвижимость, объект недвижимости, правообладатель, обременение, сервитут.
27. Понятия ЕГРЗ, государственный кадастровый учет земельных участков, территориальная зона, земельный участок.

28. Понятие и общая характеристика государственного земельного управления.
29. Функции государственного земельного управления
30. Система управления земельными ресурсами России.
31. Система управления земельными ресурсами Костромской области.
32. Основные задачи Федеральной службы земельного кадастра.
33. Место ГЗК в системе государственных информационных ресурсов.
34. Система документированных сведений ГЗК.
35. Состав и структура дежурных кадастровых карт и кадастровых дел.
36. Государственный кадастровый учет земельных участков.
37. Государственная регистрация недвижимого имущества.
38. Цели и задачи кадастрового деления территории Российской Федерации.
39. Предоставление сведений ГЗК. Объем и характер запрашиваемых сведений.
40. Понятие, объект, цель, задачи оценки земли. Основные направления использования данных оценки земли.
41. Понятие и принципы экономической оценки земель.
42. Правонарушения и ответственность в земельном праве.
43. Цели и задачи проведения государственной кадастровой оценки земель. Земельный участок как объект налогообложения.
44. Назначение и содержание межевания земель. Оформление документов межевания.
45. Содержание и формирование системы ГЗК. Жизненный цикл системы ГЗК.
46. Эффективность системы ГЗК, ее виды.
47. Ответственность за нарушение земельного законодательства.
48. Какие документы являются результатом выполнения кадастровых работ?
49. Чьей подписью заверяется акт обследования?
50. Каким образом устанавливается местоположение здания на земельном участке при составлении технического плана?
51. Назовите основные части межевого плана.
52. Объектами кадастрового учета являются...
53. Под кадастровой стоимостью понимается:
54. Что относится к результатам кадастровых работ?

55. Что представляет собой технический план?
56. Что является обязанностью кадастрового инженера по договору подряда на выполнение кадастровых работ?
57. Чьей подписью заверяется технический план?
58. Организация и порядок проведения кадастровых работ.
59. Результаты кадастровых работ.
60. Представление необходимых для кадастрового учёта документов.
61. Порядок государственного кадастрового учёта.
62. Порядок присвоения кадастрового номера.
63. Система нормативно-правовых актов в области ведения государственного кадастра недвижимости.
64. Правовое значение государственного кадастрового учёта недвижимости и ведения ГКН.
65. Чем технический паспорт отличается от технического плана? Привести на примерах.
66. В чем заключается цель бонитировки почвы и ее объект?
67. В чем заключается суть подготовительных *полевых* работ для оценки земель?
68. В чем заключается суть подготовительных *камеральных* работ для оценки земель?
69. Какие показатели, кроме природных свойств почв, могут быть использованы для бонитировки?
70. Что такое кадастровая стоимость и как она рассчитывается?
71. Что является предметом изучения кадастра?
72. Формирование современной Российской земельно-кадастровой системы.
73. Зарубежные земельно-кадастровые системы.
74. Дифференциальная рента 1. Что такое и как рассчитать?
75. Дифференциальная рента 2. Что такое и как рассчитать?
76. Экономическая оценка земель. Что такое и как рассчитать?
77. Основные теоретические положения формирования земельной ренты.
78. Основные направления использования данных оценки земли.
79. Что включает в себя текстовая документация по внутрихозяйственной оценке земель?

80. Что включает в себя графическая документация по внутрихозяйственной оценке земель?
81. Содержание и формирование системы ГЗК.
82. В чем заключается жизненный цикл системы ГЗК и виды его эффективности.
83. Как проводится земельно-кадастровое районирование?
84. Что включает в себя оценка земли? (Бонитировка почв и экономическая оценка).
85. Опишите способ определения местоположения объекта для внесения в материалы кадастра с помощью промеров до капитальных строений.
86. Опишите способ определения местоположения объекта для внесения в материалы кадастра с помощью регулярной сетки.
87. Опишите способ определения местоположения объекта для внесения в материалы кадастра с помощью инструментальной съемки.
88. Какие условные единицы могут быть выделены при кадастровом делении? Кратко описать.
89. Для каких целей осуществляется кадастровое деление? Привести на примере.
90. Какая категория земель по целевому назначению имеет приоритет и почему?
91. Одним из документов выполнения кадастровых работ является межевой план. Привести краткое описание данного документа.
92. Одним из документов выполнения кадастровых работ является акт обследования. Привести краткое описание данного документа.
93. Одним из документов выполнения кадастровых работ является технический паспорт. Привести краткое описание данного документа.
94. По каким показателям ведется учет качества земель? Привести конкретно на примере.
95. По каким показателям ведется учет количества земель? Привести конкретно на примере.
96. Привести примеры нормативно-правовых актов по юридической силе и содержанию.
97. Привести примеры нормативно-правовых актов по объектам их создающим.

98. Привести примеры нормативно-правовых актов по объему и характеру действия.
99. Какие сведения о земельном участке собирают при подготовке кадастровой деятельности?
100. Что такое региональный государственный мониторинг? Привести на примере.

**Номера вопросов контрольной работы**

Предпоследняя цифра шрифта	Последняя цифра шрифта									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
1	1, 34, 67	2, 35, 68	3, 36, 69	4, 37, 70	5, 38, 71	6, 39, 72	7, 40, 73	8, 41, 74	9, 42, 75	10, 43, 76
2	20, 44, 77	19, 45, 78	18, 46, 79	17, 47, 80	16, 48, 81	15, 49, 82	14, 50, 83	13, 51, 84	12, 52, 85	11, 53, 86
3	21, 54, 87	22, 55, 88	23, 56, 89	24, 57, 90	25, 58, 91	26, 59, 92	27, 60, 93	28, 61, 94	29, 62, 95	30, 63, 96
4	13, 53, 94	2, 45, 88	3, 46, 89	4, 47, 90	5, 48, 91	6, 49, 92	1, 45, 100	33, 66, 99	32, 65, 98	31, 64, 97
5	22, 57, 100	1, 42, 79	2, 29, 87	4, 30, 97	6, 31, 98	7, 33, 77	9, 40, 83	8, 53, 99	5, 64, 96	3, 51, 95
6	23, 64, 87	19, 65, 98	18, 64, 100	27, 67, 80	16, 58, 92	15, 69, 97	14, 59, 81	13, 71, 94	12, 32, 25	11, 73, 96
7	11, 35, 70	12, 37, 71	17, 38, 75	18, 36, 73	19, 39, 79	29, 49, 80	23, 50, 74	32, 51, 76	31, 53, 72	14, 64, 77
8	1, 30, 89	4, 31, 93	3, 32, 95	10, 36, 100	2, 35, 94	6, 33, 81	9, 39, 84	12, 40, 83	14, 43, 95	20, 45, 86
9	22, 62, 82	23, 63, 83	24, 64, 84	25, 65, 85	26, 66, 86	27, 67, 87	28, 68, 88	29, 69, 89	30, 70, 90	31, 71, 91
0	5, 49, 75	8, 48, 78	12, 47, 91	16, 51, 80	15, 33, 100	20, 32, 74	3, 41, 84	14, 43, 94	9, 38, 99	7, 31, 73