

**Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФГБОУ ВПО «НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» (ННГАСУ)**

**Кафедра геоинформатики и кадастра**

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ**

**Методические указания  
по написанию реферата для студентов магистратуры  
по направлению 120700.68 – Землеустройство и кадастры**

**Нижний Новгород, 2012**

## **УДК 332.3 (075.8)**

Современные проблемы землеустройства и кадастров (методические указания по написанию реферата для студентов магистратуры по направлению 120700.68 Землеустройство и кадастры). – Н.Новгород: ННГАСУ, 2012. – с.24

Изложена методика и последовательность написания реферата. В методических указаниях приведен состав и содержание реферата в соответствии с требованиями, предъявляемыми к данной документации.

Составитель: доцент, канд. эконом. наук. В.П. Сухомлин

© Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2012

Авторские права защищены системой интеллектуальной собственности государственного высшего учебного заведения Российской Федерации

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	4
1 Проблемы землеустройства.....	5
2 Перечень тем по проблемам землеустройства .....	9
3 Проблемы кадастров .....	10
4 Перечень тем по проблемам кадастров.....	18
Рекомендуемая литература.....	21
Приложения .....	23
Приложение 1. Оформление титульного листа реферата .....	24
Приложение 2. Рекомендуемый план-проспект реферата.....	25
Приложение 3. Прочие требования к реферату .....	26

## ВВЕДЕНИЕ

Основные знания студентов, обучающихся в магистратуре, к моменту изучения настоящей дисциплины позволяют определять реализацию в России программ по управлению земельными ресурсами, землеустройству и созданию земельного кадастра как составную часть государственного кадастра недвижимости. Однако, базовые знания магистрантов не дают представлений о современных проблемах и, соответственно, перспективах развития и совершенствования работ по землеустройству и земельному кадастру.

Анализ проблем по землеустройству и земельному кадастру в нормативно-правовых, организационных, технологических и геоинформационных составляющих позволяет рассмотреть возможность по их решению, а также определить перспективу развития работ по землеустройству и совершенствованию создания земельного кадастра.

Кроме того, при написании реферата необходимо изучить литературу, приведенную в данных методических указаниях на стр.18.

Все это и составляет суть работы магистрантов по реферированию данной тематики.

Важное значение в работе магистранта при подготовке реферата имеет анализ в дополнение к базовым нормативно-правовым документам использования других материалов (статьи, Интернет-сайты (gks.ru), доклады, конференции, реальная практика, статистические сборники и т.д.). Кроме того, необходимо владеть ситуацией в регионе о текущем состоянии дел в землеустройстве и ведении земельного кадастра на всех уровнях земельно-регистрационной службы.

## 1 Проблемы землеустройства

Геополитические, социально-экономические и природоохранные интересы Российской Федерации, ориентация государства на ускоренный экономический рост путем включения земельно-имущественного комплекса в активный экономический оборот требуют существенного развития системы землеустройства и территориального планирования, которая должна являться основным механизмом целенаправленного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами страны в требуемом экономическом русле.

Однако, стихийно сформировавшийся в настоящее время корпоративный рынок оказания землеустроительных услуг с участием частных землеустроительных предприятий, индивидуальных предпринимателей, саморегулируемых организаций не позволяет технически правильно, юридически грамотно и экономически обоснованно решить все земельные вопросы.

Отсутствие надлежащих организации и финансирования землеустройства, отказ от разработки установленной Федеральным законом Российской Федерации от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» землеустроительной документации, отсутствие или некачественное проведение комплекса работ по землеустройству привели:

1) к потере достоверной информации и баз данных о количественном и качественном состоянии земель, которая является базовой для обеспечения работы механизма регулирования земельного оборота, установления платежей за землю, ведения государственного кадастра недвижимости, землеустройства и контроля за использованием земель;

2) к несоблюдению собственниками, землевладельцами и землепользователями ограничений и обременении прав в использовании земель, что приводит к повсеместной деградации этих земель, загрязнению, захламлению, разрушению в процессе хозяйственной деятельности;

3) к нарушению устойчивости и компактности объектов землеустройства, особенно на землях сельскохозяйственного назначения, где до настоящего времени хозяйствующие субъекты в большинстве своем используют земли одновременно на правах коллективно-долевой или совместной собственности, постоянного пользования, аренды;

4) к появлению недопустимых недостатков землепользования (парцелляризации земель, дальнотемелья, чересполосицы, вкрапливаний, вклиниваний), что наносит существенный ущерб всей экономике страны и уже в ближайшем будущем потребует проведения комплекса землеустроительных работ по консолидации земель, связанных с колоссальными экономическими затратами;

5) к задержкам в оформлении землеустроительной документации для юридических и физических лиц и завышению стоимости землеустроительных услуг;

6) к утрате границ земельных участков, что не обеспечивает точности и бесспорности положения их на местности, приводит к многочисленным земельным спорам и неразрешимым судебным делам в сфере оборота земель, затрудняет организацию цивилизованного земельного рынка и не позволяет обеспечить со стороны государства гарантии прав земельной собственности;

7) к уменьшению налогооблагаемой базы и невозможности постановки многих земельных участков на кадастровый учет вследствие уклонения ряда землевладельцев и землепользователей от указанных работ, неточного определения площадей и границ земельных участков;

8) к самовольному захвату, незаконному предоставлению и изъятию земель;

9) к существенному занижению арендных платежей за уже используемые земельные участки и выкупных цен на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности под объектами недвижимости;

10) к невозможности надлежащего формирования и оформления земельных участков при разграничении государственной собственности на землю в целях

регистрации прав собственности на земельные участки Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Кроме того, в настоящее время на землях сельскохозяйственного назначения не проведена инвентаризация; в границах территорий бывших сельскохозяйственных предприятий не осуществлено разграничение земель, используемых сельскохозяйственными организациями и гражданами на различном праве, в связи с чем данные участки не поставлены на кадастровый учет и не зарегистрированы; земельные участки фонда перераспределения не выделены в натуре; не проведены землеустроительные работы по передаче в собственность или пользование (аренду) сельскохозяйственным организациям или гражданам несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель в границах земельных участков, предоставленных им в собственность, а также земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности зданиями, строениями и сооружениями, что привело к следующему:

1) не созданы организационно-территориальные условия для развития ипотеки сельскохозяйственных земель и их цивилизованного рыночного оборота;

2) использование большей части земель сельскохозяйственного назначения и их перевод в другие категории осуществляются незаконно, а сельскохозяйственные организации и граждане до сих пор не знают точных границ своих земельных участков;

3) происходит дальнейшее разрушение сельскохозяйственной инфраструктуры (дорог, лесополос, мелиорированных земель) и снижение эффективности использования земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

Если до 1990 г. каждое сельскохозяйственное предприятие было единственным землепользователем на своей территории, не считая посторонних пользователей земельными участками, находящимися в границах хозяйств, то в 2005 г. в одну сельскохозяйственную организацию входило в

среднем 348 владельцев земельных долей, а в отдельных хозяйствах - до одной тысячи и более, что сильно запутывало земельные отношения.

Из 12 млн граждан, получивших право на земельные доли, его оформили 3,3 млн человек. Около 4,2 млн. человек так и не распорядились земельными долями, а из 41,9 млн. га не востребованной площади 8,3 млн. га остались бесхозными.

В данной ситуации государство несет потери за счет снижения общей суммы бюджетных поступлений от регистрации сделок с земельными долями и другими земельными участками; от реализации земельных участков на торгах; уменьшения госпошлин, взимаемых за юридически значимые действия по сделкам с землей и т.д. Экономический ущерб и упущенную экономическую выгоду из-за отсутствия землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения государство несет, прежде всего, за счет разрушения сельскохозяйственного производства и инфраструктуры, установления организационно-территориальных и земельно-правовых барьеров, препятствующих нормальной инвестиционной политике, ипотеке и обороту земель сельскохозяйственного назначения. Это свидетельствует о том, что земельная реформа на землях сельскохозяйственного назначения не закончена и для ее реализации нужно провести большие объемы землеустроительных работ.

Большие объемы землеустроительных работ предстоят также и на территории муниципальных и иных административно-территориальных образований. Это связано с установлением их границ, инвентаризацией и разграничением земельных участков с постановкой их на кадастровый учет, а также с необходимостью территориального планирования землепользования, застройки, организации рационального использования земель и их охраны.

Кроме того, отдельные собственники земель, землевладельцы и землепользователи в перспективе будут являться инициаторами проведения землеустроительных работ за собственные денежные средства в связи с не-



обходимостью рациональной и эффективной организации, а так же ведения производства принадлежащих им территорий и охраны земель.

Данные задачи будут особенно актуальны и в ближайшей перспективе, т.к. проведение земельной реформы в нашей стране будет находиться в это время в самой активной стадии.

Вместе с тем, взаимоувязанное проведение землеустроительных и земельно-кадастровых работ, принятое во всем мире, позволит безболезненно перейти к созданию земельно-информационных систем, т.е. систем более высокого уровня, позволяющих обоснованно принимать решения по управлению земельными ресурсами в государстве, регионах и на местах.

Это определяет необходимость и значительную важность налаживания системы землеустройства, в рамках которой решаются вышеперечисленные задачи.

## **2 Перечень тем по проблемам землеустройства**

На основе современного российского законодательства - Земельного кодекса, федерального закона "О землеустройстве", изменений к ним, и в соответствии с общим представлением о дисциплине, рассматриваются основные аспекты землеустройства - проблемы формирования объектов землеустройства, оценки и рационального использования земельных ресурсов, территориального и внутрихозяйственного землеустройства, его картографо-геодезического обеспечения, создания и ведения государственного фонда землеустроительных документов.

- Проблемы формирования объектов землеустройства. Объекты землеустройства - субъекты РФ, административные районы, города, муниципальные образования, земельные участки. Фактические границы, проблемы информационного, землеустроительного обеспечения управления территориями и земельными участками на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, на уровне юридических и физических лиц.

- Разграничение государственной собственности на землю. Проблемы землеустройства на государственном уровне - разграничение государственной и муниципальной собственности на землю (федеральные земли, земли субъектов РФ, муниципальные земли). Нормативные, финансовые и технологические особенности землеустройства разграничения собственности на землю.

- Картографо-геодезическое обеспечение территориального землеустройства. Проблемы финансовые, технологические, организационные, нормативно-правовые - объемы и финансирование работ, современные технологии, квалификация и оснащение землеустроительных предприятий, саморегулируемые системы землеустроительных предприятий, нормативно-правовая база и технические регламенты землеустройства.

- Государственный фонд землеустроительных материалов. Организация и проведение работ по формированию государственного фонда землеустроительных документов, автоматизация его ведения. Формирование структур, обеспечивающих ведение государственного фонда землеустроительных документов. Ведение фонда землеустроительных документов.

- Внутрихозяйственное землеустройство. Проблемы внутрихозяйственного землеустройства в рамках современных земельных отношений. Статистические характеристики и качественное состояние сельскохозяйственных земель. Проблемы оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель и земельное налогообложение.

### **3 Проблемы кадастров**

Правовую основу государственного кадастрового учета составляют законы (Конституция РФ, Гражданский, Земельный, Лесной, Водный, Градостроительный и Жилищный Кодексы, Федеральный Закон «О государственном кадастре недвижимости» и другие Федеральные Законы),

подзаконные нормативные правовые акты Российской Федерации, ведомственные технологические документы.

Одной из наиболее очевидных проблем правового регулирования кадастровых работ и учета недвижимости, является отсутствие целого ряда нормативных документов, которые должны были быть приняты для реализации федеральных законов, но на сегодняшний день не приняты. Например, ст. 11.9 Земельного Кодекса указывает на то, что минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются градостроительными регламентами. В градостроительных регламентах на территориях Нижегородской области таких размеров не укаzano нигде. В результате размеры земельных участков нормированы только для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводческих, дачных участков, огородов и, в некоторых случаях, индивидуальных гаражей.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» содержит множество отсылочных норм в части картографической основы (ст. 6), формы технического плана (ст. 41), акта обследования (ст. 42), требований к точности определения координат и формул расчетов (ст. 38), но они так и не были установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Минэкономразвития РФ), хотя с момента вступления в силу закона прошло уже более 3 лет.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в редакции, вступающей в силу с 01 июля 2011 г., предусматривает установление подзаконными актами требований к форме проекта межевания земель сельскохозяйственного назначения, порядка признания участка неиспользуемым и ряда других важных для его реализации документов. В настоящее время такие требования отсутствуют.

Нормативная база учета объектов недвижимости не совершенна, часто издаваемые законы и приказы противоречат друг другу. Это можно рассмотреть на примере Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г.

Одной из трудных, но важных задач законодателя при принятии Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 221 «О государственном кадастре недвижимости» была необходимость создания механизма, позволяющего кадастровому инженеру обеспечить в полной мере гарантии прав всех заинтересованных лиц, с которыми надо проводить согласование при уточнении местоположения границ земельных участков.

Основная проблема заключалась в том, что ранее практически не было законных способов получить сведения о месте жительства или постоянного пребывания гражданина. Федеральный Закон «О государственном кадастре недвижимости» предпринял попытку решить эту проблему, установив норму о включении в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных характеристик сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости. Теперь для получения сведений о заинтересованных лицах кадастровому инженеру нужно запросить в органе кадастрового учета кадастровую выписку об объекте недвижимости, в которую должны включаться сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков.

Если же таких сведений нет и после уведомления (о проведении собрания о согласовании местоположения границ), направленного заинтересованному лицу посредством почтового отправления, получено извещение с отметкой о невозможности его вручения, закон предусматривает возможность уведомления неограниченного круга лиц о проводимых кадастровых работах посредством опубликования извещения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Однако предпринятая законодателем попытка решения вопроса - далеко небезупречна как с точки зрения законности, так и практического применения. Так, согласно Федеральному Закону «О персональных данных» сведения о

фамилии, об имени, отчестве, а также адресе физического лица являются персональными данными, не относящимися к общедоступным. Их распространение возможно только с согласия в письменной форме субъектов персональных данных.

Возникшая в данном случае коллизия между двумя законами должна разрешаться в пользу Федерального Закона «О персональных данных». Ведь он содержит так называемые специальные нормы, то есть специально предназначен для регулирования отношений, связанных с обработкой и распространением персональных данных.

Поскольку в настоящее время письменное согласие лиц, сведения о персональных данных которых вносятся в государственный кадастр недвижимости, не предусмотрено, должностное лицо органа кадастрового учета не вправе предоставлять информацию о персональных данных этих лиц. В соответствии с Федеральным Законом «О персональных данных», виновные в нарушении его требований, несут гражданскую, уголовную, административную, дисциплинарную и иную предусмотренную законодательством РФ ответственность. Нарушение установленного законом порядка сбора, хранения, использования или распространения информации о гражданах (персональных данных) влечет предупреждение или изложение административного штрафа на граждан в размере от 300 до 500 рублей; на должностных лиц - от 500 до 1 тыс. рублей; на юридически лиц - от 5 тыс. до 10 тыс. рублей.

Кроме того, не каждый человек захочет предоставлять в открытый доступ сведения о себе, но это обстоятельство не должно умалять его прав на получение заблаговременного уведомления о кадастровых работах, которые могут затронуть его права.

Даже в ситуации, когда кадастровому инженеру у удалось самостоятельно найти заинтересованное лицо, с которым необходимо производить согласование, может возникнуть еще одна проблема. Она связана с возможным расхождением сведений о персональных данных этого лица,

которые оно сообщило кадастровому инженеру, и сселениями, содержащимися в государственном кадастре недвижимости. Это вызвано тем обстоятельством, что в графе реквизита раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» необходимо указывать адрес для связи с правообладателем смежного земельного участка, а также в отношении физического лица - фамилию, имя и отчество (отчество указывается при наличии).

Однако на момент проведения кадастровых работ это лицо уже может поменять и адрес, и даже имя с фамилией. Согласно Федеральному Закону «О государственном кадастре недвижимости» такие противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости являются основанием для приостановления осуществления кадастрового учета и последующего отказа в его осуществлении.

Кроме того, важное значение одной из проблем составляет то, что при проведении работ по межеванию по объектам, которые числятся как ранее учтенные земельные участки, зачастую происходит наложение границ на смежные участки, при этом не отработана правовая сторона по исправлению технических ошибок, кто и как их будет исправлять, нет рычага воздействия на организацию, которая допустила ошибку.

Изучение зарубежного опыта функционирования земельных служб в разных странах мира показало нижеследующее.

Земельные службы должны быть государственными или находиться в ведении исполнительных органов государства осуществляющих управление земельными ресурсами в целях проведения единой земельной политики на территориях своих стран. Функции управления земельными ресурсами не должны разделяться между большим числом министерств и ведомств, концентрируясь, исходя из политических, социально-экономических, природных, исторических и других условий, на минимальном количестве органов исполнительной государственной власти.

Создание единых земельных служб позволяет также устранить дублирующие и избыточные функции, проводимые различными министерствами и ведомствами, повысить эффективность государственного управления земельными ресурсами и ответственность государственных служащих за осуществление земельных мероприятий.

На базе земельных служб государства должны создаваться земельно-информационные системы, являющиеся основой для управления земельными ресурсами. В составе земельных служб должны работать высококвалифицированные специалисты, профессионалы в области землеустройства, земельного кадастра, земельного менеджмента, геодезии и картография, земельного права, экономики землепользования и др.

Отсутствие полноценных систем регистрации земель, кадастра и землеустройства, высококвалифицированных специалистов в этой области, ведущих земельное администрирование, делает малоэффективным управление земельными ресурсами и не позволяет использовать земельные ресурсы в качестве главного фактора подъема экономики государства.

Осуществляя земельные преобразования и крупные земельные реформы, государство не должно забывать о требованиях землеустройства и рациональной организации территории.

Земельный кадастр, регистрация и оценка земель дают информацию, необходимую для решения главных целей - формирования и рационального использования земельных участков и иной недвижимости и их охраны. Нарушение этих требований приводит к существенным недостаткам землепользования.

В целом для организации учета недвижимости в России можно предложить следующие меры:

- ведомственная структура должна обязательно обеспечивать ведение учета по единой технологии. Для этого необходимо сконцентрировать учет в рамках одной госструктуры, отвечающей за него. В настоящее время это

реализуется путем сознания федеральных бюджетных учреждений соответствующего профиля;

- распорядительные функции по предоставлению земель, управлению госсобственностью и т.п. не должны быть совмещены с учетными в рамках какого-либо одного ведомства. Это приводит к неразрешимым проблемам в управлении такой структурой и сложности контроля за ее деятельностью. Такой опыт был и в России (1998 г., Минземстрой РФ), но он оказался неудачным;

- межведомственное взаимодействие при ведении учета обязательно должно обеспечивать возможность информационного обмена в той мере, в какой этого требует технология. Основы такого взаимодействия в настоящее время заложены в ст. 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и в постановлении Правительства РФ «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости», но установленный ими порядок нуждается в доработке. Необходимо детализировать объем, сроки и формат предоставляемых сведений.

Традиционная система учета и обработки данных об объекте недвижимости с использованием ручного труда и малоэффективной вычислительной техники уже давно перестали отвечать возрастающим требованиям к сбору, обработке, хранению кадастровых сведений и представлению их в удобной для пользователя форме. Поэтому ведение государственного кадастра недвижимости необходимо осуществлять на автоматизированной основе с использованием современных компьютерных программ.

К настоящему времени процесс государственного кадастрового учета объектов недвижимости основывается на следующих принципах:

единство технологий осуществления государственного кадастрового учета по всей территории страны;

непрерывность обновления сведений государственного кадастра недвижимости сведениями, получаемыми в результате кадастрового учета;



сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах;

приоритет бумажных над электронными информационными носителями при несоответствии сведений между ними;

постоянство хранения документов, ранее внесенных кадастровых сведений, изменившихся сведений;

заявительный принцип осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости;

наличие сведений имеющих временный характер и использующихся только в целях государственной регистрации прав.

С мая 2010 г. в Нижегородской области запущен в эксплуатацию Интернет-портал услуг Росреестра. Использование Интернет-портала позволяет значительно упростить процедуру государственного кадастрового учета путем подачи заявления в электронном виде. Для реализации данной услуги предоставляются следующие функции Интернет-портала:

- ознакомление с правилами подачи заявления на государственный кадастровый учет в электронном виде;

- доступ к программному комплексу «Информационная система предварительной подготовки данных в электронном виде для оказания государственных услуг по кадастровому учету и регистрации прав» (для подготовки межевого плана);

- подача заявления о постановке на государственный кадастровый учет в электронном виде.

В эпоху развития компьютерных технологий необходимо: максимально использовать предлагаемые возможности. В связи с этим предлагается направление усовершенствования системы учетно-регистрационных действий, путем введения новшеств в структуру информационного взаимодействия органов исполнительной власти в сфере управления земельными ресурсами.

Интернет-портал государственных услуг, предоставляемых Росреестром, имеет определенные минусы:

- данные выгружаются нерегулярно, поэтому информация часто является устаревшей;

- пользователю невозможно получить информацию с него в электронном виде.

Главная задача - обеспечить единое геоинформационное пространство: единая система координат, единые требования к картографической основе, единые формы представления информации, как в бумажном, так и в электронном виде, ориентированные на потребности пользователей. Фактически на территории Нижегородской области государственный кадастр недвижимости ведется в разных системах координат: у городов свои, у межселенных территорий - преимущественно 1963 г., плюс множество местных и условных систем. Законом предусмотрена единая система координат для каждого субъекта РФ, но на практике это пока не реализовано из-за разобщенности геодезической основы (исходные геодезические пункты определены в разных системах координат, официально установленных ключей перехода зачастую нет). Таким образом, основное предложение по развитию инфраструктуры пространственных данных - это финансирование работ по привязке всех пунктов государственной геодезической сети и опорных межевых сетей к системе координат МСК-52, а также снятие режима секретности с картографических материалов, в т.ч. ортофотопланов, поскольку при имеющихся в открытом доступе в сети Интернет материалах это никак не повлияет на безопасность режимобразующих объектов.

#### **4 Перечень тем по проблемам кадастров**

Проблемы земельного кадастра рассматриваются с учетом качественных изменений представлений о целях и задачах земельного кадастра, которые произошли в начале 90-х годов прошлого века, с учетом современных представлений о земельном кадастре на международном уровне ("Руководящие принципы управления земельными ресурсами", ЕЭС ООН, 1996 г.; "Кадастр

2014", Международная ассоциация землемеров, 1998 г.), на основе современного российского законодательства - Земельного кодекса, федеральных законов "О государственном земельном кадастре", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и совсем нового "О государственном кадастре недвижимости".

Современные представления о кадастре. Современные представления о развитии и совершенствовании земельного кадастра в странах Восточной Европы с позиции Европейской Экономической комиссии и представления о земельном кадастре развитых стран в 2014 году Комиссии Международной Ассоциации геодезистов. Анализ соотношений. Проблемы архитектуры системы земельного кадастра в России.

Инвентаризация и межевание земель. Инвентаризация земель и правоустанавливающие документы, нелегальный захват земель. Земельный кадастр, территориальное землеустройство и инвентаризация земель. Межевание земель и земельный кадастр. Упрощенный режим межевания земель - межевание на основе генеральных планов поселений, садовых товариществ, других объединений земельных участков.

Проблемы наполнения кадастра. Заявочный принцип межевания, схемы государственного межевания земель (финансирование, планирование, комплексность), землеустроительное обеспечение и кадастровый учет ограничений и обременении использования земельных участков, совместная собственность, например — ЛЭП и садоводческое товарищество.

Границы административных образований. Кадастровый учет приграничных земельных участков (на границах Российской Федерации, субъектов РФ, районов, городов и других территориальных образований). Проблемы согласования границ приграничных земельных участков и наполнения кадастра.

Базовые кадастровые карты. Финансирование их создания. Технологии их формирования. Их первичное наполнение кадастровыми данными, автоматизация их хранения, пополнение и ведение. Проблемы нестыковок

границ смежных земельных участков, технологические проблемы, технический регламент.

Кадастровые кварталы. Их роль в кадастре. Проблемы ведения границ кадастровых кварталов. Более простые варианты формирования кадастровых кварталов. Тривиальный вариант присвоения кадастровых номеров земельным участкам.

Кадастровый учет. Совершенствование схемы организации кадастрового учета и роль государственных структур в производственно-технологической деятельности по кадастровому учету и ведению кадастра. Структурные и технологические особенности. Проект внедряемого регламента кадастрового учета с фронт- и бэк-офисами. Другие варианты.

Кадастр и регистрация прав. Проблемы и совершенствование взаимодействия служб государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на землю и другую недвижимость. Создание единой комплексной базы данных, совершенствование нормативной базы документов по взаимодействию структур Роснедвижимости и Минюста в упомянутой деятельности.

Кадастровая стоимость земель. Проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости земель. Расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, рыночные и экспертно-аналитические варианты расчета кадастровой стоимости земель поселений. Основные причины погрешностей в определении кадастровой стоимости земель.

## Рекомендуемая литература

Российская Федерация. Конституция Российской Федерации : офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39 с.

Российское законодательство. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]: [ред. от 06.04.2011]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 02.01.2000 № 28-ФЗ. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Правительство. О мерах по реализации Федерального закона «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 01.10.1997 № 1378. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 18.07.2001 № 78-ФЗ : [ред. от 18.07.2011]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 17.07.2001 № 101-ФЗ. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ: [ред. от 01.03.2010]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Российская Федерация. Правительство. Об утверждении подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)" федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы) [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 13.09.2005 № 560. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

Европейская экономическая комиссия ООН. Руководящие принципы управления земельными ресурсами. – Женева, 1996.

Кадастр 2014. Видение будущего кадастровых систем [Электронный ресурс]: пер. с англ. Ю. Кауфмани, Д. Стеудлер. – Режим доступа: <http://www.fig.net/cadastre2014>.

Теоретические и методические основы землеустройства в условиях перехода к новым земельным отношениям : монография / С. Н. Волков [и др.]. – М. : ГУЗ, 2001. – 459 с.

Земельный кадастр. Теория, методы, практика : учеб. пособие / А. А. Варламов [и др.]. – М. : ГУЗ, 2000. – 532 с.

Варламов, А. А. Мониторинг земель : учеб. пособие / А. А. Варламов, С. Н. Захарова. – М.: ГУЗ, 2000. – 156 с.

Состояние и основные направления развития землеустройства: монография / под ред. С. Н. Волкова ; Гос. ун-т по землеустройству. – М.: ГУЗ, 2006. – 319 с.

Ковтунов, Н. М. Эколого-ландшафтная организация территории : учеб. пособие / Н. М. Ковтунов. – М. : Родник, 1998. – 129 с.

Иванов, Н. Н. Планирование и организация рационального использования земель и их охрана в субъектах Российской Федерации: монография / Н.Н. Иванов. – М.: ГУЗ, 2008.

# Приложения

**Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФГБОУ ВПО «НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ» (ННГАСУ)**

**Кафедра геоинформатики и кадастра**

## Реферат

по дисциплине

«Современные проблемы землеустройства и кадастров»

на тему: \_\_\_\_\_

Выполнил магистрант группы М.ЗК-1

\_\_\_\_\_   
 фамилия, инициалы

Руководитель – доцент, канд. эконом. наук

Сухомлин В.П.

Нижний Новгород, 2012



### **Рекомендуемый план-проспект реферата**

- тема реферата;
- основной текст реферата с разделами:  
введение, суть проблемы;
- описание проблемы и ее особенности;
- влияние проблемы на развитие рассматриваемого в реферате направления;
- влияние проблемы на общее состояние сферы землепользования и ее разных уровнях федеральном, региональном, муниципальном и частном;
- варианты решения, предложения;
- **ВЫВОДЫ.**

### **Прочие требования к реферату**

1. Тема выбирается из перечня, представленного в содержании глав 3 и 4 методических указаний, и утверждается преподавателем.
2. Объем реферата должен составлять не менее 12-15 страниц печатного текста.
3. Для написания работы рекомендуется использовать не менее 5-10 источников литературы.
4. Приветствуется привнесение в работу творческих и инновационных элементов.
5. Работы сдаются в распечатанном и электронном виде на диске.

Сухомлин Владимир Прокофьевич

Современные проблемы землеустройства и кадастров (методические указания по написанию реферата для студентов магистратуры по направлению 120700.68 Землеустройство и кадастры). – Н.Новгород: ННГАСУ, 2012. – с.24

---

Подписано в печать \_\_\_\_\_ Формат \_\_\_\_\_ Бумага офсетная.

Печать офсетная. Уч. изд. л. \_\_\_\_\_. Усл. печ. л. \_\_\_\_\_. Тираж \_\_\_\_\_ экз.

Заказ № \_\_\_\_\_.

---

ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ННГАСУ). 603950. Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.

Полиграфический центр ННГАСУ, 603950. Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65.