МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО Донской ГАУ)

АЗОВО-ЧЕРНОМОРСКИЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ИНСТИТУТ – ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» В Г. ЗЕРНОГРАДЕ
(Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ)

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
Для выполнения практических работ по дисциплине «Современные проблемы землеустройства и кадастров» для магистрантов направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (программа: Территориальное планирование и землеустройство) всех форм обучения



Об издании – 1, 2
Содержание

Зерноград 2026

УДК 330.101.542

Издается по решению методического совета
«Азово-Черноморского инженерного института» - филиала
Федерального государственного образовательного учреждения
Высшего образования
«Донской государственный аграрный университет» в г. Зерограде

Ответственный редактор

кандидат технических наук, доцент Матвейкина Ж.В.

Рецензенты

Кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
Василий Борисович Хронюк
Главный специалист СИЩЩУИ и МХ
Гукова Наталья Сергеевна

Матвейкина Ж.В. Современные проблемы землеустройства и кадастров: методические указания для выполнения практических работ для магистрантов, обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» профиль подготовки «Территориальное планирование и землеустройство» [Электронный ресурс] / Ж.В. Матвейкина – Электрон. дан. — Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2026. – 47 с. – Режим доступа: Локальная сеть Библиотеки Азово-Черноморского инженерного института ФГБОУ ВО Донской ГАУ

Методические указания содержат задания и методику выполнения практических работ, в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Современные проблемы землеустройства и кадастров» в которых даются подробные методические рекомендации, цель которых – помочь будущим магистрантам.

Рассмотрено и одобрено на заседании кафедры
«Физика, механика и землеустройство»
Протокол № 1 от 08.09.2025 г.

Рассмотрено и одобрено методической комиссией по направлению подготовки 21.03.02 и 21.04.02 – Землеустройство и кадастры
Протокол № 1 от 2.09.2025 г.

© Матвейкина Ж.В.
© ФГБОУ ВО «Донской государственный аграрный университет», 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение…… 4
Практическое занятие №1 «Понятия землепользования и земельных отношений Структура земель в РФ. Современные тренды в состоянии и использовании земельного фонда в РФ Особенности земель населенных пунктов в РФ. Земельный участок…… 5
Практическое занятие №2 «Проблемы рационального использования земельных ресурсов на территории РФ»…… 13
Практическое занятие №3 «Органы управления землеустройством и кадастровыми работами. Государственный мониторинг земель»…… 17
Практическое занятие № 4 «Создание и ведение государственного фонда данных о земельных участках и объектов капитального строительства»…… 22
Практическое занятие №5 «Ведение государственного земельного контроля рационального использования и охраны земель…… 27
Практическое занятие №6 «Единая методика государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства»…… 35
ЗАКЛЮЧЕНИЕ…… 44
Библиографический список…… 45

Введение

Землеустройство и кадастры становятся инструментом государства для достижения эффективного и рационального использования земельного фонда, особенно земель сельскохозяйственного назначения, а также учета земель и иных объектов недвижимости, развития рынка недвижимости, справедливого налогообложения и поступления доходов в бюджет от использования недвижимости, обеспечения гарантии прав на объекты недвижимости.

За годы земельной реформы в Российской Федерации произошли коренные изменения земельных отношений, что существенным образом повлияло на состояние и использование земель. Ликвидирована монополия государственной собственности на землю, возникло многоукладное землевладение и землепользование, осуществлено перераспределение земель, появился земельный рынок, введена плата за землю и т.д.

Несмотря на достигнутые результаты, земельная реформа еще не завершена, а земельно–имущественные отношения нуждаются в устранении недостатков, которые связаны с развитием рынка недвижимости и его инфраструктуры: обеспечение широкого доступа населения к земельным ресурсам и передача земли эффективно работающим собственникам, несогласованность большого количества нормативно–правовых актов, определение кадастровой оценки земель, отсутствие землеустроительного обеспечения использования земель и т.п.

Поэтому проблемы создания и развития системы современного землеустройства и кадастра по важности должны стоять на первом месте в политической и социально–экономической жизни страны.

В данных методических указаниях по темам занятий рассматриваются конкретные вопросы состояния и проблемы в сфере производства землеустроительных и кадастровых работ. В процессе обучения у магистранта вырабатывается представление и убеждение, по каким направлениям необходимо осуществлять дальнейшее развитие землеустройства и кадастров на современном этапе.

Практическое занятие №1

Понятия землепользования и земельных отношений Структура земель в РФ. Современные тренды в состоянии и использовании земельного фонда в РФ Особенности земель населенных пунктов в РФ. Земельный участок

Вся история развития человеческого общества свидетельствует о том, что земельные ресурсы являлись и будут являться неоценимым и незаменимым богатством. В ряду материальных условий, необходимых для жизни и производственной деятельности людей, земля занимает особое место.

Понятие «земля» широко и многогранно и рассматривается:

– как природный ресурс;

– национальное богатство;

– носитель плодородия;

– источник материальных благ;

– территориальный базис для размещения сооружений и коммуникаций;

– основа жизнедеятельности человека;

– особый товар;

– объект правоотношений.

Земля является также всеобщим средством труда, так как, кроме тех вещей, посредством которых человек воздействует на предмет труда и которые поэтому так или иначе служат проводниками его деятельности, в более широком смысле к средствам труда относятся все материальные объекты, необходимые для того, чтобы процесс мог совершаться. Прямо материальные объекты не входят в средства труда, но без них труд или совсем не возможен, или может происходить в несовершенном виде. Такого рода всеобщим средством труда является опять–таки сама земля, потому что она дает рабочему место и сферу действия. Если рассматривать весь процесс труда с точки зрения его результата – продукта, то и средство труда, и предмет труда выступают как средство производства. Из этого следует, что земля также является средством производства. В сельскохозяйственном производстве земля не только является всеобщим средством производства и территориальной (пространственной) основой, но и выполняет еще две важные функции – как предмет труда, на который воздействует человек в процессе труда, и как орудие труда, с помощью которого человек возделывает растения. В связи с этим земля является главным средством производства в сельском хозяйстве. Она – активный фактор производства, участвующий непосредственно в образовании продуктов сельского хозяйства.

Землепользование – это использование земли в хозяйственных целях. Правоотношения землепользования являются составной частью правоотношений собственности, поэтому для собственника они возникают одновременно с отношениями собственности и не требуют для этого особых допол-

нительных оснований.

Земельные отношения – это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земельные отношения регулируются земельным законодательством.

Требования по охране земель:

1 применение землеустроительных методов, обеспечивающих сохранение экосистем;

2 обеспечение способности земли быть средством производства в сельскохозяйственном и лесном хозяйствах, а также основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности;

3 предотвращение **д е г р а д а ц и й** земель, загрязнения и захламления земель, нарушения земель;

4 обеспечение улучшения и восстановления земель, которые подвергались загрязнению и вредному воздействию;

5 рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при различных видах деятельности.

В Российской Федерации существуют следующие формы собственности: государственная, муниципальная, частная.

Право государственной собственности существует в виде:

1) федеральной собственности;

2) собственности субъектов РФ (т.н. субъектной или региональной).

В первую очередь, возникает вопрос о соотношении данных объектов, а именно понятий «земля» и «земельный участок». Данный вопрос вызывает затруднения и проблемы, как в теории, так и на практике. В Земельном кодексе законодатель оперирует такими понятиями как «земля», «земли» и «земельный участок». При этом системность в употреблении этих понятий, на первый взгляд, отсутствует. Земля, являясь объектом только земельных отношений, выступает в качестве природного объекта и природного ресурса, а не как объект имущественных прав, в частности права собственности. Земля же как объект имущественных прав может существовать только в форме земельного участка.

Понятие «земельный участок» для отечественного права и законодательства является относительно новым. Впервые его определение было закреплено в утратившем ныне силу Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28 – ФЗ «О земельном кадастре». Согласно статье 1 данного закона «земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами». С принятием Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 г. определение претерпело некоторые

изменения.

Так, в нем появилось указание на рассмотрение земельного участка в качестве объекта земельных отношений. Также оно стало куда более лаконичным, определяя данный объект как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». При этом первое определение, данное в законе о кадастре, продолжало действовать. Параллельное сосуществование этих законодательных определений, естественно, породило критику со стороны научного сообщества и некоторые затруднения в правоприменительной практике.

Объект права государственной собственности на землю – земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований.

Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим, юридическим лицам или их объединениям (ст. 35 Конституции РФ), которые выступают субъектами права частной собственности на землю. Соответственно по субъектам право частной собственности делится на 2 вида:

1) право частной собственности граждан (физических лиц);

2) право частной собственности юридических лиц (включая и объединения граждан, при этом характер объединений в законе не оговаривается).

В состав частной собственности включают:

а) собственность граждан (физических лиц), включая имущество личных подсобных хозяйств, транспортные средства и недвижимое имущество;

б) собственность объединений граждан (полные товарищества);

в) собственность групп физических лиц – товариществ с ограниченной ответственностью, акционерных обществ (закрытых и открытых, собственность кооперативов);

г) собственность предпринимательских объединений (хозяйственных обществ и товариществ, концернов, холдингов, ассоциаций, союзов и пр.);

д) смешанную собственность граждан и юридических лиц.

Городские земли обладают правовым режимом, отличным от режима прочих категорий земель. В состав городских земель входят:

1. Земли городской, поселковой и сельской застроек.

2. Земли общего пользования.

3. Земли сельскохозяйственного использования и другие угодья.

4. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко–культурного назначения.

5. Земли, занятые городскими лесами.

6. Земли, занятые водными объектами.

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

Категории пригодности земель выделяют по основным стадиям их образования и развития в соответствии с относительным возрастом земель и основным сельскохозяйственным назначением. Действующая классификация земельного фонда предусматривает выделение следующих категорий пригодности:

I – земли, пригодные под пашню;

II – земли, пригодные преимущественно под сенокосы;

III – земли пастбищные, после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья;

IV – земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиораций;

V – земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья;

VI – земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья;

VII – нарушенные земли.

Основанием для выделения категорий пригодности является качественное состояние земель и возможность их использования под основные сельскохозяйственные угодья.

Содержание и порядок проведения землеустройства определены в Земельном, Лесном и Градостроительном кодексах РФ, Федеральном законе «О землеустройстве», некоторых постановлениях Правительства РФ, нормативных актах субъектов РФ и ведомственных нормативных актах.

Перед землеустройством в настоящее время стоят определенные задачи, основными из которых являются:

1) реализация земельной политики государства путем экономически и экологически обоснованного перераспределения земель по формам собственности и субъектам права на землю;

2) создание специальных фондов земель, формирование рациональной системы землепользования, обеспечение социальной справедливости земельных преобразований и гарантий конституционных прав на землю;

3) осуществление мероприятий по перспективному распределению земель, по организации рационального использования всех категорий земель независимо от форм собственности на всех уровнях (федеральном, региональном, муниципальном, частном), по обеспечению организационных и территориальных условий для эффективного хозяйствования в сельскохозяйственной и несельскохозяйственной сферах;

4) проектирование и закрепление границ муниципальных и других административно–территориальных образований, территорий с особым правовым режимом использования земель, закрепление на местности черты городов и других поселений;

5) образование новых и упорядочение существующих земельных

участков, оформление планов их границ и закрепление границ земельных участков на местности;

6) подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами, а также для осуществления оборота земель и государственной регистрации прав на землю;

7) получение информации о количественном и качественном состоянии, использовании земель и оценке их качества, необходимой для разработки землеустроительной документации, ведения государственного земельного и иных кадастров, мониторинга земель, государственного контроля за использованием и охраной земель и осуществления иных функций государственного управления земельными ресурсами (плата за использование земель, возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при предоставлении и изъятии (выкупе) земель, выполнение мероприятий по экономическому стимулированию рационального использования земель и др.);

8) разработка мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защите земель от эрозии, опустынивания, подтопления и предотвращению других негативных явлений в состоянии земель;

9) проведение внутрихозяйственной организации территории землепользовании с созданием пространственных условий, обеспечивающих рациональное функционирование объекта землеустройства.

К числу основных принципов, которые должны соблюдаться при проведении землеустройства, относятся следующие:

1) обеспечение законных интересов субъектов права на землю и граждан, проживающих на территории, на которой проводится землеустройство;

2) приоритет экологических требований над экономической целесообразностью использования земель, что вызывает необходимость обоснования уровня интенсивности использования земель, защиты ценных угодий от изъятия их для несельскохозяйственных нужд, рекультивации нарушенных земель, консервации земель, загрязненных промышленными отходами, химическими и радиоактивными веществами и др.;

3) создание равных организационных и территориальных условий для различных форм хозяйствования и развития всех отраслей экономики, что требует обеспечения пропорциональности и сбалансированности между выделяемой землей (ее количественными и качественными характеристиками) и фондовооруженностью, трудообеспеченностью, технической оснащенностью и другими параметрами предприятий, а также создание условий для нормального функционирования объекта;

4) учет перспектив и комплексного развития территории муниципальных образований и других административно–территориальных образований;

5) учет экологической устойчивости и пригодности сельскохозяйственных и иных земель для предусмотренного их целевого назначения при обоснованном уровне интенсивности использования земель;

6) сохранение и рациональное использование земельных ресурсов и природных ландшафтов;

7) обеспечение компактного размещения земельных участков при их предоставлении и формировании землепользований, оптимальности их по площади и конфигурации, удобного доступа к ним;

8) обеспечение стабильности землепользования и недопущение чрезмерного дробления земельных участков, если их использование в соответствии с целевым назначением будет затруднено или невозможно;

9) обеспечение оптимального состава, соотношения и размещения угодий, уровня интенсивности использования земель;

10) обеспечение сохранения устойчивых и агроэкологически правильно расположенных элементов организации территории (дорог, лесополос, мелиоративной сети и т. д.);

11) в основу проектов землеустройства должна быть положена агроэкологическая оценка территории и эколого–технологический принцип зонирования территорий;

12) загрязненные, зараженные и деградированные земельные участки должны быть изъяты из сельскохозяйственного использования, законсервированы и не включаться в перераспределение;

13) экологические требования определяются, исходя из учета действующих экологических факторов, и обеспечиваются на основе соответствующих стандартов, норм и нормативов.

Землеустроительные работы в городах и других поселениях включают:

- Правовое зонирование городских земель.
- Проведение инвентаризации земель.
- Выявление территориальных резервов и создание резервных земельных фондов.
- Разработку проектов межевания земель.
- Установление и закрепление в натуре (на местности) черты поселений.
- Формирование земельных участков как объектов недвижимости при предоставлении (продаже), изъятии (выкупе), совершении сделок.
- Установление ограничений и обременений (сервитутов) в использовании земель.
- Составление специальных тематических карт состояния и использования городских земель.

Осуществление землеустроительных работ позволит:

– завершить разграничение и формирование объектов недвижимости с постановкой их на кадастровый учет, установлением их местоположения, границ, площадей и принадлежности, что даст возможность укрепить, гарантировать и реализовать права собственников земельных

участков, землевладельцев и землепользователей;

– повысить эффективность использования и обеспечить охрану земли и иной недвижимости на основе инвестиционных землеустроительных проектов и за счет этого дать импульс развитию экономики государства, отдельных регионов, территорий муниципальных и других административно– территориальных образований, стимулировать инвестиционную деятельность на рынке недвижимости;

– осуществлять эффективное управление земельными ресурсами на основе планирования и организации рационального использования земель и их охраны, обоснованного размещения объектов капитального строительства, производственной и социальной инфраструктуры;

– систематически проводить изучение и инвентаризацию земель, что обеспечит актуализацию данных государственной кадастровой оценки земель, государственного мониторинга земель, совершенствовать формы и методы государственного земельного контроля;

– установить на местности границы муниципальных и других административно–территориальных образований, территорий с особым правовым, природоохранным и иными режимами использования земель, что позволит ввести систему местного самоуправления и дифференцировать правовой режим землепользования;

– закончить земельную реформу на землях сельскохозяйственного назначения: ликвидировать обезличку в использовании земельных долей, несельскохозяйственных угодий, расположенных между участками продуктивных земель; надлежащим образом оформить земельные участки сельскохозяйственных организаций;

– осуществлять предоставление и изъятие земельных участков, перевод земель из одной категории в другую, а также их использование на основе документов территориального планирования с учетом намечаемого;

– зонирования территории, установленных регламентов и видов разрешенного использования, что обеспечит социальную справедливость при перераспределении земель, соблюдение государственных, общественных (коллективных) и личных интересов в области землепользования;

– сформировать цивилизованный земельный рынок, создать условия для развития ипотеки и оборота земельных участков;

– выявить новые земли для сельскохозяйственного и иного народнохозяйственного освоения.

Некоторые современные тренды в состоянии и использовании земельного фонда России:

- *Увеличение доли земель сельскохозяйственного назначения*. По данным Росстата, в 2024 году она выросла с 8,3% до 8,7% от общей площади земельного фонда страны. Это связано с реализацией национальных проектов в сфере сельского хозяйства и увеличением площадей, изымаемых из других категорий земель для сельскохозяйственного использования.

- *Рост доли земель специального назначения*. В 2024 году эта категория увеличилась с 1,8% до 2,2% от общей площади земельного фонда. Это связано с реализацией масштабных инфраструктурных проектов и развитием оборонно–промышленного комплекса.
- *Рост интереса к землям с высоким экологическим потенциалом*. По данным аналитических исследований, стоимость земель в экологически благополучных регионах на 15–20% выше, чем в районах с загрязнённой окружающей средой.
- *Влияние государственных программ по охране окружающей среды*. В 2024 году объём государственных инвестиций в экологические проекты составил более 100 миллиардов рублей, что способствовало восстановлению более 50 тысяч гектаров природных территорий.

Некоторые особенности земель населённых пунктов в России:

- многообразие целей использования (полифункциональность);
- малый размер землепользований в населённых пунктах (от гектаров до отдельных квадратных метров);
- высокая пространственная концентрация объектов недвижимости на единицу площади земель;
- повышенное значение подземного пространства, его высокая наполненность строительными сооружениями и инженерно–техническими коммуникациями;
- высокая степень техногенного, антропогенного воздействия на земли всех видов функционального назначения;
- высокая степень запечатанности естественной поверхности земель большинства видов функционального назначения;
- жёсткая функциональная взаимозависимость состояния земельных участков друг от друга.

Контрольные вопросы

1. Формы собственности на землю.
2. Принципы земельного законодательства.
3. Состав городских земель.
4. Понятия «Земля» и «Земельный участок».
5. Основания для выделения категорий пригодности земель.
6. Какие социальные условия учитываются при проведении землеустройства?
7. Задачи современного землеустройства.
8. Цель землеустройства.
9. Функции землеустройства.
10. Основные принципы территориального землеустройства.
11. Назовите основные землеустроительные работы в городах и поселениях.
11. Влияние землеустройства на социально–экономическое развитие территорий.
12. Современные тренды в состоянии и использовании земельного фонда России.

Вопросы для обсуждения

1. Что означает право государственной собственности?
2. Определение субъектов земельных правоотношений согласно Земельному кодексу РФ.
3. На ваш взгляд, какие на современном этапе принципы должны соблюдаться в первую очередь при проведении землеустройства?
4. Проблемы проведения землеустройства на урбанизированных территориях.
5. Негативные последствия, вызванные отсутствием землеустроительной документации и финансирования землеустройства.
6. Закончено ли проведение земельной реформы на землях сельскохозяйственного назначения?
7. Проблемы сбора, хранения и использования пространственных данных о земельных участках и иных объектах недвижимости.

Задания:

1. Привести данные государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, а именно: площадь (%) земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также государственной и муниципальной собственности; площадь земельных долей в земельном фонде страны.
2. Сформулировать требования по охране земель.
3. Обозначить задачи, стоящие перед землеустройством на современном этапе.

Темы рефератов:

1. Закономерности форм хозяйствования и их влияние на эффективность использования земель.
2. Землеустройство и его роль в решении задач социально– экономического развития территорий.

Практическое занятие №2

Проблемы рационального использования земельных ресурсов на территории РФ

Вопрос о рациональном использовании земельных ресурсов всегда имел важное значение для ее пользователей, особенно это актуально в условиях научно–технического прогресса. Человек потребляет большое количество различной продукции, получаемой из природного сырья. Отсюда следует важность рационального использования земель.

Под рациональным использованием земель подразумевается обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального

эффекта в осуществлении целей землепользования с учетом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами. То есть это такое использование земли, которое не причиняет ей вреда как природному объекту, ведется в соответствии с целевым назначением и с оптимальной организацией территории.

Требования по охране земель:

1) применение землеустроительных методов, обеспечивающих сохранение экосистем;

2) обеспечение способности земли быть средством производства в сельскохозяйственном и лесном хозяйствах, а также основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности;

3) предотвращение деградаций земель, загрязнения и захламления земель, нарушения земель;

4) обеспечение улучшения и восстановления земель, которые подверглись загрязнению и вредному воздействию;

5) рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при различных видах деятельности.

Меры охраны земель должны включать:

- определение необходимых прав и обязанностей собственников, владельцев, пользователей и арендаторов по охране и рациональному использованию земель;
- установление полномочий государственных и муниципальных органов по обеспечению охраны земель;
- установление необходимых правовых режимов для различных категорий земель, введение запретов и дозволений;
- поощрение благоприятной с точки зрения охраны земель деятельности;
- установление мер юридической ответственности за земельные правонарушения, а также порядка изъятия земель за их ненадлежащее использование.

В целях повышения плодородия почв сельскохозяйственного назначения собственники, владельцы, пользователи и арендаторы обязаны осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также способами, исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие на окружающую природную среду, соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозийных мероприятий.

Перед сельскохозяйственными товаропроизводителями остро стоит проблема проведения кадастровых и землеустроительных работ, кадастрового учёта используемых ими в сельскохозяйственном производстве земельных участков, что обеспечило бы производителям надежную защиту и являлось важнейшим источником достоверной информации для участников

рынка. В настоящее время их проведение приходится восполнять за счёт собственных средств хозяйств, что не всегда возможно в связи с дефицитом финансовых ресурсов у сельскохозяйственных товаропроизводителей.

В результате этого, по оценкам Государственного университета по землеустройству, в настоящее время 80 % организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, до сих пор не смогли оформить своё право на земельные участки.

Приоритетной остаётся задача сохранения продуктивных сельскохозяйственных земель, вовлечения новых земельных участков в сельскохозяйственный оборот, оптимизации площадей пашни и посевных площадей не только по количественным, но и по качественным характеристикам земель. Её решение связано с совершенствованием технологий поддержания и повышения биологической продуктивности сельскохозяйственных земель, развитием технологий рационального землеустройства, комплексного проектирования сельских территорий, землепользования и охраны земель, созданием эффективных организационно–правовых механизмов управления сельскохозяйственными землями, а также развитием системы государственного мониторинга сельскохозяйственных земель и формирования государственных информационных ресурсов в сфере АПК.

Необходимо отметить следующие значимые тенденции для повышения эффективности сельского хозяйства:

– увеличение инвестиций на повышение плодородия почв и развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения; стимулирование улучшения использования земельных угодий;

– преодоление стагнации в подотрасли скотоводства, создание условий для наращивания производства и импортозамещения мяса крупного рогатого скота и молочных продуктов;

– ускорение обновления технической базы агропромышленного производства на базе восстановления и развития российского сельскохозяйственного машиностроения, введение новых технологий возделывания земель;

– важнейшую роль в борьбе с эрозией почв играют почвозащитные севообороты, организационно–хозяйственные, агротехнические и лесомелиоративные мероприятия, строительство гидротехнических сооружений;

– экологизация и биологизация агропромышленного производства на основе применения новых технологий в растениеводстве, животноводстве и пищевой промышленности в целях сохранения природного потенциала и повышения безопасности пищевых продуктов;

– повышение роли сельскохозяйственных товаров местных производителей.

В растениеводстве необходимо освоить интенсивные технологии, базирующиеся на новом поколении тракторов и сельскохозяйственных машин, увеличить объемы внесения минеральных удобрений, осуществить переход на посев семян перспективных высокоурожайных сортов и гибридов.

В животноводстве решение задач и ускоренного наращивания производ-

ства мяса и молока позволит повысить уровень потребления населением этих продуктов при одновременном их импортозамещении. Это связано с оптимистическими тенденциями развития свиноводства и птицеводства.

Контрольные вопросы

1. Назовите требования по обеспечению рационального использования и охраны земель.
2. Как вы понимаете проблему «расползания» городов?
3. Что значит природно–ресурсный потенциал региона и какие существуют проблемы в подходах к экономической оценке этого потенциала?
4. Назовите виды нарушений земельного законодательства при использовании земель.
5. Основные показатели ухудшения качественного состояния земель.
6. Проблемы развития многообразия форм собственности на землю.

Вопросы для обсуждения

1.Что подразумевается под проблемами регламентного использования земли и их экономической оценки?
2. Проблемы использования каждой категории земляного фонда.
3. Проблемы, связанные с массовым нарушением законодательства при использовании земель, входящих в собственность субъектов РФ, органов местного самоуправления.
4. Основные причины негативного состояния земель.
5. Проблемы реализации «комплексной программы повышения плодородия почв в России».
6. Реформирование системы налогообложения (земельного сельскохозяйственного налога).
7. Меры по обеспечению охраны земель собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами на современном этапе развития России.
8. Основные тенденции повышения эффективности сельского хозяйства.

Задания:

1. Обозначить требования и меры по обеспечению рационального использования и охраны земель на современном этапе.
2. Характеристика проблем, связанных с нарушением законодательства при использовании земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений.
3. Основные направления повышения эффективности и рационального использования земельных ресурсов.

Темы рефератов:

1 Земельное законодательство о рациональном использовании земельных ресурсов на территории РФ.
2 Развитие современных форм хозяйствования.

3 Состояние использования земельного фонда по основным категориям земель.

Практическое занятие № 3

Органы управления землеустройством и кадастровыми работами. Государственный мониторинг земель

Процесс перехода к новому земельному строю доказал необходимость экономических методов управления земельными ресурсами, создания инфраструктуры рынка земельной и иной недвижимости.

Переход к таким методам управления невозможен без создания полной и достоверной информации о состоянии земельных участков и иных объектов недвижимости, их распределения по различным формам собственности, без их экономической оценки, государственной защиты прав собственности и взвешенного налогообложения. Такая информация содержится в Едином государственном реестре недвижимости, а производится в процессе выполнения различных землеустроительно–кадастровых работ.

Кадастровые работы занимают особое место в регулировании земельных отношений, так как с учетом их результатов создается единая многоаспектная информационная база недвижимой собственности. Они многоаспектны по содержанию, методам проведения, получения и обработки данных.

Некоторые органы управления землеустройством и кадастровыми работами:

- *Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии* (Росреестр). Является структурным подразделением центрального аппарата Росреестра.
- *Федеральные органы исполнительной власти* и уполномоченные ими органы исполнительной власти субъектов РФ. Они наделены полномочиями на ведение государственного кадастрового учёта.
- *Представительные и исполнительные органы субъектов РФ*. К их компетенции относят разработку и принятие нормативно–правовых актов в области регулирования земельных отношений.
- *Местные органы исполнительной власти*. К их полномочиям относят предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование, изъятие и предоставление земельных участков для муниципальных нужд, планирование использования земель и контроль за правильностью их использования в границах муниципальных образований.

Все экономически развитые страны мира в управлении земельными ресурсами, их использовании и охране отдают предпочтение землям сельскохозяйственного назначения, среди которых главное место занимают продуктивные сельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья не могут бесконтрольно изыматься и использоваться для развития населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и других несельскохозяйственных целей. Их предоставление с изменением целевого назначения, правового режима и разрешенного использования со-

пряжено со значительными затратами, обеспечивающими восстановление сельскохозяйственного потенциала территории, возмещение убытков, потерь и упущенной выгоды сельскохозяйственным землевладельцам и землепользователям.

Выполнение данных требований и условий обеспечивается созданием в государствах системы управления земельными ресурсами, которая обязательно включает в себя учет земель, планирование развития землепользования, организацию рационального использования и их охраны, земельный контроль.

Система землеустроительных мероприятий функционально, технологически и иерархически увязывается с проведением кадастра недвижимости, государственной кадастровой оценки для налогообложения и мониторинга земли.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий.

В целом по Российской Федерации наблюдается ежегодное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из-за неурегулированные или непрофессиональные проведения землеустроительных работ на землях сельскохозяйственных организаций процесс формирования земельной собственности (земельных участков) шёл с нарушением требований землеустроительного проектирования.

На основе действующего Земельного кодекса Российской Федерации, норм Федерального закона от 18.06.2001 №78–ФЗ «О землеустройстве», а также отечественного и зарубежного опыта планирования и организации рационального использования земель и их охраны рекомендуется следующая схема землеустроительного обеспечения управления земельными ресурсами (таблица 1).

В целях создания системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения и осуществления мер по планированию и организации рационального использования этих земель необходимо принять соответствующие меры.

В современных условиях информации земельного кадастра недостаточно для принятия управленческих решений в сфере землепользования. Поэтому помимо данных земельного кадастра как сведений, отражающих состояние земель, для выявления и изучения уличных процессов, которым они подвержены, требуется дополнительная информация из земельно – информационной системы, задачей которой является исследование причин и динамики этих процессов.

Государственный мониторинг земель представляет собой такую систему наблюдений за состоянием земель. Цель мониторинга земель – сбор данных, которые обеспечили контроль за их сохранением.

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

Таблица 1 Схема землеустроительного обеспечения управления земельными ресурсами

Функции управления земельными ресурсами	Землеустроительное обеспечение управления земельными ресурсами		
	Вид землеустроительной документации	Вид землеустроительных действий	Параметры землепользования, устанавливаемые при землеустройстве
1	2	3	4
Учет и оценка качества земель	Землеустроительные дела по инвентаризации земель, вычислению площадей, экспликации Материалы (акты) обследований и изысканий Материалы оценки качества земель Паспорта ЗУ	Инвентаризация и графический учет земель Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания Оценка качества земель	Количественные и качественные характеристики земельных участков
Планирование использования земель	Генеральная схема землеустройства территории РФ Схемы землеустройства территории субъектов РФ Схемы землеустройства территории муниципальных образований	Землеустроительное планирование, прогнозирование, зонирование	Правила землепользования с установлением землеустроительных регламентов
Организация рационального использования земель и их охраны	Проекты межхозяйственного (территориального) землеустройства Проекты внутрихозяйственного землеустройства Рабочие проекты по использованию и охране земель	Землеустроительное проектирование	Стандарты, технические регламенты, нормы и правила землеустроительного проектирования
Земельный контроль (контроль за проведением землеустройства)	Протоколы, акты проверок, архивные материалы, материалы экспертизы	Контроль над проведением землеустройства, Государственная экспертиза землеустроительной документации, Формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства	Контрольные цифры исполнения землеустроительных действий

Задачами государственного мониторинга земель, как указано в Земельном кодексе Российской Федерации (статья 67), являются:

- своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
- информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Для реализации этих задач мониторинг осуществляют поэтапно, предусматривая:

– систематические аэрокосмические и наземные съемки; инвентаризацию и анализ фондовых материалов;

– выбор и создание системы полигонов, ключевых участков и маршрутов наблюдений;

– организацию базовых, периодических и оперативных наблюдений.

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

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

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

При мониторинге земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

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

По результатам оценки состояния и использования земель составляют оперативные сводки, доклады, научные прогнозы и рекомендации, сопровождающиеся тематическими картами, диаграммами, таблицами, характеризующими динамику и направления развития изменений состояния и использования земель. Документированную информацию мониторинга земель в установленном порядке вносят в государственный земельный кадастр.

Контрольные вопросы

1. Чем объяснить тот факт, что отдается предпочтение землям сельскохозяйственного назначения?
2. Суть пространственного (территориального) планирования использования и охраны земель.
3. Содержание городского планирования использования и охраны земель.
4. Почему более 90 % земель России не могут быть охвачены градостроительными нормами и правилами землепользования?
5. Причины выбытия продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота.
6. При каких условиях допускается изъятие сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей?
7. Характеристика нарушений, требований землеустроительного проектирования.
8. Каковы цель и задачи мониторинга земель?
9. Что является объектами государственного мониторинга земель?
10. Какими методами ведут мониторинг земель?

Вопросы для обсуждения

1. Современные этапы землеустроительного обеспечения управления землями.
2. Направления совершенствования системы управления земельными ресурсами.
3. Проблемы сохранения земельно–ресурсного потенциала сельского хозяйства.
4. Проблемы территориального планирования использования земель.

Задания:

1. Обозначить функции «Фонда по управлению землями сельскохозяйственного назначения».
2. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции.
3. Дать характеристику эволюции структуры и динамики изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения.
4. Перечислить полномочия органов местного самоуправления в области ведения мониторинга земель

Темы для рефератов:

1. Состояние и основные причины деградации почв.
2. Проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения.
3. Мониторинг территорий, занятых свалками твердых бытовых отходов и отвалами промпредприятий.
4. Причины негативных процессов, протекающие на землях населенных пунктов и способы их решения.

Практическое занятие №4

Создание и ведение государственного фонда данных о земельных участках и объектов капитального строительства

Цели создания системы государственного учета и регистрации объектов недвижимости можно сформулировать следующим образом:

а) для граждан и юридических лиц всех форм собственности – создание гарантий имущественных прав на недвижимость; развитие цивилизованного рынка недвижимости;

б) для государственных органов – увеличение доходов бюджета от налогов на объекты недвижимости и регистрационных сборов за сделки с недвижимостью; создание экономической основы для долгосрочного развития недвижимости и привлечения инвестиций за счет гарантий прав на нее; получение эффективных экономических рычагов для развития территорий за счет гибкой налоговой политики.

Земельным участком согласно ЗК РФ является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Отметим, что:

1) такое определение носит отсылочный характер и требует анализа совокупности норм других федеральных законов (прежде всего, 6 государственном кадастре недвижимости);

2) из понятия земельного участка исключен «почвенный слой», что концептуально представляет «земельный участок» как исключительно плоский объект.

Земельные. участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков (с Сохранением их разрешенного использования), а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков за отдельными исключениями допускается при наличии письменного согласия собственников, владельцев (арендаторов, залогодержателей) «первичных» земельных участков (из которых образуются земельные участки). В частности, такого согласия не требуется при наличии решения суда (все споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке).

Земельный участок, в отличие от других объектов недвижимости, имеет следующие особенности:

а) является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести, в отличие от других объектов недвижимости;

б) возможность многоцелевого использования участка: как главного средства производства в сельскохозяйственной и лесной отрасли; как средства производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания; как пространства для со-

циально–экономического развития, в том числе пространственного базиса для размещения других объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает политическую, территориальную, экономическую, продовольственную и экологическую безопасность государства. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование участка одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости при определении стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земельных ресурсов, количество которых ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) земля в Российской Федерации является основой жизни и деятельности проживающих народов и поэтому ее использование и охрана обязательны.

Порядок кадастрового учета, оценки и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости, а также состав землеустроительных, кадастровых и оценочных работ определяют соответствующие федеральные законы. Нормативно–правовые акты, регулирующие формирование и использование объектов недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, лежат на стыке Земельного кодекса РФ, ГК РФ и Градостроительного кодекса РФ, каждый из которых включает большое количество нормативно–правовых актов.

В соответствии со статьей 24 Закона «О землеустройстве» на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства формируется фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Источником формирования Фонда данных является землеустроительная документация, геодезическая и картографическая продукция, которая изготавливается при проведении землеустройства. Пополняется Фонд данных за счет того, что лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в названный Фонд. Это установлено вышеназванным законом.

Землеустроительная документация, включенная в Фонд данных, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. Законом «О землеустройстве» установлены виды землеустроительной документации, на основе которых формируется Фонд данных. К документам Фонда данных относятся:

– материалы геодезических и картографических работ (карты по районам и сельскохозяйственным предприятиям Омской области);

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

– тематические карты и атласы состояния и использования земель;

– схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации;
– схема землеустройства муниципальных образований и населенных пунктов;
– схемы использования и охраны земель;
– проекты территориального землеустройства;
– материалы межевания объектов землеустройства;
– карты (планы) объектов землеустройства;
– проекты внутрихозяйственного землеустройства;
– проекты улучшения сельскохозяйственных угодий;
– проекты освоения новых земель;
– проекты рекультивации нарушенных земель;
– проекты защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Также в Фонде данных содержатся землеустроительные дела по межеванию земельных участков, которые были подготовлены до 1 января 2009 года.

Для целей проведения ГКУ осуществляется кадастровое деление территорий РФ на округа, районы и кварталы. Порядок кадастрового деления и присвоения кадастровых номеров устанавливается Правительством РФ.

Государственный кадастровый учет – это описание характеристик объектов недвижимости уполномоченными органами. В результате данного учета каждый объект недвижимости и сведения о нем заносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости является систематизированным сводом достоверных сведений об объектах недвижимости.

Государственный кадастровый учет проводится в обязательном порядке на всей территории России и регулируется законодательством Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации является основой всего законодательства России. Все принимаемые федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и другие законодательные акты должны подчиняться Конституции и не должны ей противоречить.

Законодательную и нормативно–правовую базу регулирования кадастровых отношений и межевания составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, от 1994г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации, принятый в 2001г.;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 2004г.;
- Федеральный закон (далее – ФЗ) № 221 «О кадастровой деятельности», принятый в 2007 г., ранее данный ФЗ имел иное название: «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 2015г.;

- Федеральный закон № 78 «О землеустройстве», от 2001 г.;

- Федеральный закон от № 431 «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» от 2015г;

- Федеральный закон № 172 от 2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке";

- Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

С 1 января 2017 года создан единый электронный информационный ресурс в сфере недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости (далее–ЕГРН), который объединяет Государственный кадастр недвижимости (далее–ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. ЕГРН ведется в электронном виде, но есть исключения – реестровые дела.

Достоинством электронного реестра является неоднократное резервное копирование и охрана данных в отличие от документов на бумажных носителях, которые могут быть подделаны в мошеннических целях.

В соответствии с ФЗ №218 проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен только Росреестр и его территориальные органы. Эти полномочия невозможно передать подведомственным учреждениям, при этом заявитель может обратиться в любой территориальный орган Росреестра или любой многофункциональный центр, в независимости от места нахождения недвижимого имущества.

С 2017 года, в соответствии со статьей 3 ФЗ № 218, государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется исключительно одним государственным органом и может проводиться одновременно, что позволяет сократить сроки выполнения работ. Новые сроки приведены в таблице 2.

Одновременно были сокращены сроки получения выписок. Так, в случае возникновения необходимости получения выписки об объекте недвижимости, возможно получить сведения в течение 3 рабочих дней (ранее – 5 рабочих дней).

Срок при регистрации ипотеки тоже снизился до 7 рабочих дней, в настоящее время срок регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составляет 15 рабочих дней, а ипотеки жилых помещений – 5 рабочих дней.

Таблица 2 Сроки регистрации

	Срок	
	Личная подача	Через МФЦ
Постановка на кадастровый учет	5 рабочих дней	7 рабочих дней
Регистрация прав	7 рабочих дней	9 рабочих дней
Постановка на учет и регистрация прав	10 рабочих дней	12 рабочих дней
При поступлении судебного акта, обязывающего осуществить кадастровый учет или регистрацию прав	5 рабочих дней	

С 2017 года, согласно статье 28 ФЗ № 218, государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации прав не выдается, Закон регистрации недвижимости отменяет его.

Общий порядок технологии ведения Государственного Кадастрового Учета условно можно разделить на следующие этапы выполнения работ:

– Прием заявления и формирование учетного дела;

– Проверка документов и составление протокола проверки документов;

– Принятие соответствующего решения;

– Учет объекта недвижимости, составление акта определения кадастровой стоимости;

– Выдача документов;

– Формирование кадастрового дела.

Кадастровые номера объектам недвижимости присваиваются после проведения учёта.

Контрольные вопросы

1. Назовите основные действия для получения (и внесения) сведений об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости.
2. Что означает формирование объектов кадастрового учета?
3. Отличие учета объектов капитального строительства (ОКС) от кадастрового учета земельных участков с точки зрения правового обеспечения.
4. Какие действия включает проведение государственного кадастрового учета?
5. Правовое обеспечение систем государственной регистрации недвижимости в России и за рубежом, их различие.

Вопросы для обсуждения:

1. Цели создания системы государственного учета и регистрации недвижимости.
2. Правовые документы, определяющие порядок учета, оценки, регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости.
3. Состав землеустроительных и кадастровых работ. Их правовое обеспечение.
4. Какими документами регулируется установление пространственных, коли-

чественных и качественных, правовых и экономических сведений об ОКС?

Задания:

1. Цели формирования объектов кадастрового учета.
2. Проблемы и основные задачи проведения учета ОКС.
3. Состояние проблемы совершенствования процедуры кадастрового учета и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости.
4. Эволюция развития и проблемы кадастровой оценки недвижимости в России.

Темы для рефератов:

1. Практика и проблемы технического учета ОКС на примере Ростовской области.
2. Состав работ и документов, создаваемых при формировании объектов кадастрового учета.
3. Проблемы, возникающие при кадастровой съемке.
4. Анализ и содержание законодательства РФ по определению понятий «здание» и «сооружение».

Практическое занятие №5

Ведение государственного земельного контроля рационального использования и охраны земель

Рациональное использование земель и охрана земель в населенных пунктах представляет собой функцию государственного управления по определению направлений использования земель с учетом природных, социальных, экономических и иных факторов. Такая деятельность осуществляется на основе данных мониторинга, землеустройства, государственного земельного кадастра. Напряженная экологическая ситуация в населенных пунктах, определяется неудовлетворительным состоянием почвы.

Рациональное использование земель — это использование, которое отвечает совокупным интересам общества, собственников и пользователей земли, обеспечивает наиболее целесообразное и экономически выгодное использование полезных свойств земли в процессе производства, оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану и воспроизводство земельных ресурсов.

Понятие «рациональное использование земли» включает в себя три аспекта:

1. *Полное использование*. Государство заинтересовано, чтобы землепользователи максимально использовали предоставленную территорию по целевому назначению.

2. *Правильное использование*. Включает в себя соблюдение правил рационального использования земли.

3. *Эффективное использование*. Приносит экономический, социальный, экологический или иной полезный результат.

В градостроительной литературе 1960–х гг. большое внимание уделялось детальной классификации городских поселений с учетом численности населения и экономичности населенного пункта.

Охрана этих земель также имеет важное народнохозяйственное значение. Эксплуатация которых должна производиться с учетом строгого соблюдения требований коммунальной гигиены и санитарной охраны почв. Промышленные, строительные горнодобывающие предприятия и другие организации, использующие земли в своих специальных целях, обязаны осуществлять мероприятия по восстановлению плодородия почв на затронутых работами землях. Они не должны допускать таких приемов и методов в своей деятельности, которые способствовали бы разрушению и порче земель, засолению, заболачиванию и другим формам утраты плодородия почв».

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Содержание охраны земель регламентировано ст. 13 ЗК РФ, в соответствии с которой в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

В целом в настоящее время экологическая ситуация в населенных пунктах продолжает ухудшаться. Особую роль в нарастании проблем сыграла урбанизация. Индустриальная революция породила – экистическую урбанизацию, изменения поселенческой структуры привели к смене типа общества – из сельского оно становилось городским.

В тех же случаях, когда мы имеем дело с земельными участками, используемыми в качестве средства сельскохозяйственного производства, целесообразно, по их мнению, ограничиться термином «рациональное использование земель». Представляется, что охрану земель не следует сводить лишь к случаям их неприкосновенности. Эта форма охраны совершенно неприемлема по отношению к землям населенных пунктов. Наоборот, охрана сочетается с интенсивным использованием земельных ресурсов и является необходимым условием их длительного и эффективного использования. В то же время использование и охрана земель находятся в сложном соотношении.

Охрана земель любой категории, разумеется, и земель населенных пунктов и их рациональное использование отражают две формы взаимодействия общества и природы: природопользование и охрану окружающей природной среды. Когда говорим о рациональном использовании земель населенных пунктов, то предполагаем соблюдение экологических, градостроительных и иных требований в процессе использования земельных участков. В этом случае не возникает необходимости в применении мер по охране земель, следовательно, в определенном смысле требования рационального использования и охраны земель сливаются. Однако в случае, если предусмотренные законодательством требования в процессе эксплуатации земель не соблюдаются, происходит ухудшение качества земель и соответственно окружающей среды.

Кроме того, охрана земельных участков в населенных пунктах – это нормотворческая, контрольно–надзорная, разрешительная, юрисдикционная деятельность органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, направленная на рациональное использование и восстановление земли

населенных пунктов как компонента окружающей среды, охрану земли населенных пунктов как объекта права собственности, а также организацию землеустройства в соответствующем населенном пункте.

Земельный контроль – вид надзора за состоянием и использованием земельного фонда, предусматривающий выявление нарушений в процессе пользования земельными ресурсами. Надзорные функции в сфере землепользования существуют в нашей стране с 1968 г, именно тогда на II Всесоюзном съезде колхозников был поднят вопрос по использованию государственного земельного контроля как инструмента управления земельными ресурса государства. Сущность осуществления контрольных функций в процессе земельного контроля обуславливается не созданием искусственных барьеров в сфере землепользования, а сводится к определению соответствия использования земельных ресурсов экологическим, техническим, правовым и иным нормам.

Современное законодательство предусматривает 4 вида земельного контроля, равноправно существующих и функционирующих в нашей стране, в том числе:

– государственный земельный надзор;

– муниципальный земельный контроль;

– производственный земельный контроль;

– общественный земельный контроль.

Остановимся более подробно на государственном земельном надзоре, как основополагающем виде контроля в сфере землепользования, задающего вектор развития всех контрольных функций в области охраны и использования земель.

Так, под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных должностных лиц Росреестра направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства.

Анализ основных видов направлений государственного земельного контроля позволяет обобщить его основополагающие функции (таблица 3).

Таблица 3 – Функции государственного земельного контроля

п/п	Наплавление государственного земельного контроля	Сущность
1	2	3
1	Соблюдение требований земельного законодательства	Недопущение самовольного захвата земли, недопущение осуществления землепользования без документов на осуществление хозяйственной деятельности, а также самостоятельной переуступки прав требования и самовольной мены земельными участками.
2	Соблюдение требований по переоформлению прав	Соблюдение требований в процессе переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования земельными ресурсами на права собственности или аренды земельных участков
3	Соблюдение соответствия использования	Обеспечение соответствия требований земельного законодательства по использованию земельных ресурсов согласно целевого назначения, а также обязательности использования земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях
4	Соблюдение требований предоставления	требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности
5	Соблюдение соответствующего состояния	обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
6	Соблюдение сохранности условных обозначений	требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;
7	Соблюдение требований предписаний	предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений

Представленные функции государственного земельного контроля описывают сложившуюся ситуацию по данному вопросу в настоящее время. Однако помимо существующих функций земельного контроля, необходимо учитывать положения Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2025 годы, целью которых является повышение эффективности использования земель, охрана земель как основного компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны. Одной из задач государственной политики использования земельного фонда является обеспечение рациональности использования зе-

мельных ресурсов, посредством создания условий рационального и эффективного использования земель.

В виду чего, в рамках государственного земельного контроля необходимо рассмотреть дополнительные функции, направленные на обеспечение выполнения требований действующей государственной политики в области землепользования. Так, становится вопрос о необходимости введения функции оценки эффективности использования земельных ресурсов в должностные обязанности органов Росреестра.

Проанализируем критерии эффективности, рассматриваемые в отношении землепользования, так, к таковым можно отнести:

– урожайность;

– валовый доход;

– полноту использования;

– интенсивность использования.

Представленные критерии эффективности носят количественное выражение и подлежат регулярной переоценке. Применение представленных критериев к землепользователям позволит определить динамику в области эффективности использования земель различных категорий, а действительные статистические данные позволят выяснить действительную сложившуюся ситуацию в области землепользования по отдельным районам области и составить реестр неэффективных землепользователей. Полученные данные могут быть использованы в дальнейшем органами местного самоуправления для анализа заявок по предоставлению земель из состава государственной и муниципальной собственности. Сопоставив результаты отчетных периодов с последними статистическими данными, органы местного самоуправления могут сделать выводы по эффективности владения существующими сельскохозяйственными угодьями пользователя и сделать окончательное заключение по предоставлению земель.

Данные функции для органов государственного земельного контроля позволят повысить эффективность использования земель, что соответствует текущей государственной политике в области землепользования и имеющейся необходимости в области рационального использования земельных ресурсов.

Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно–гигиеническим и иным требованиям.

При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливают-

ся нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Контрольные вопросы:

1. Планирование использования земельных ресурсов.
2. Понятие, порядок проведения и виды землеустройства.
3. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.
4. Понятие охраны земель
5. Значение и виды земельного надзора.
6. Субъекты надзорной деятельности.
7. Состав работ по земельному надзору. Этапы надзора.
8. Требования по рациональному использованию земель, закреплённые в Земельном кодексе РФ.
9. Критерии эффективности в отношении землепользования.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и содержание управления в сфере использования и охраны земель. 2. Государственный учет земель.
3. Понятие, порядок ведения государственного земельного кадастра.
4. Земельный контроль за соблюдением законодательства.
5. Цели охраны земель.
6. Функции органов государственной власти в охране земель
7. Функции органов местного самоуправления в охране земель

Задания:

1.По мнению Л.П. Фоминой, федеральным органам целесообразно передать управление землями, необходимыми для реализации предметов ведения Российской Федерации, а также ее полномочий в предметах совместного ведения. Что касается вопросов организации рационального использования и охраны земли, то Российская Федерация может взять на себя те вопросы, которые требуется решать в рамках всей страны (порядок ведения кадастра недвижимости, координация деятельности землеустроительных служб и т.п.). Функции государственного управления в области использования и охраны земель не следует передавать регионам, поскольку именно комплексное управление обеспечивает гарантию защиты прав владения и пользования землей, охрану земель, эффективное развитие инфраструктуры и градостроительства, надежное функционирование системы налогообложения земли позволяют установить четкий порядок – кому, для каких целей и по какой цене продавать или сдавать в аренду государственные и муниципальные земли, как регулировать гражданский оборот земельных участков.

Как Вы считаете, следует ли согласиться с данной точкой зрения?

2. Управление землями осуществляется сегодня различными органами государственной власти и управления РФ. Для того, чтобы избежать дублирования их функций и возникновения споров об их правах (что достаточно часто встречается на практике), конституционное, земельное и муниципальное законодательство должно закреплять компетенцию этих органов в сфере управления земельными ресурсами.

Перечислите органы государственной власти, осуществляющие реализацию норм материального и процессуального права в сфере управления земельными ресурсами.

3. Основанием для взимания земельного налога является правоустанавливающий документ на земельный участок, то есть зарегистрированное в установленном порядке право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования. Вместе с тем при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (ст. 35 ЗК РФ). В случае приобретения права собственности на здание, строение или сооружение на основании договора купли–продажи необходимо учитывать положения ст. 552 ГК РФ, согласно которым по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. При

этом в случае продажи недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (п. 3 ст. 552 ГК РФ).

Как Вы считаете, если организация приобрела здание, находящееся на чужом земельном участке, на основании договора купли–продажи, должна ли она уплачивать земельный налог?

Темы для рефератов:

1. Землеустройство: понятие, порядок проведения, виды землеустройства.
2. Государственный земельный кадастр: понятие, порядок ведения.
3. История развития охраны земель в дореволюционной России.
4. История охраны земель в советский период.
5. Земли как объект правовой охраны.
6. Охрана земель как функция государственного управления

Практическое занятие №6

Единая методика государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель и землеустройства

Создание системы ГКН РФ и системы мониторинга земель позволят иметь достоверный и постоянно обновляющийся банк данных о состоянии и использовании земельного фонда страны по всем аспектам хозяйственной деятельности, сформировать систему прав на объекты недвижимости и всех субъектов земельных отношений и создать цивилизованный рынок земли и недвижимости.

Эффективная система кадастра создается для управления системой землепользования и территории страны, регионов, создания оптимальных пропорций в структуре земельного фонда и землепользования, их территориального размещения, улучшения экономической, налоговой, инвестиционной политики в регионах

Государственный кадастр недвижимости представляет собой систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Законом о кадастре сведений.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственный кадастр недвижимости Российской Федерации –

единая иерархическая система, состоящая из трех уровней: федерального, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.



Рисунок 1 – Структура Государственного кадастра недвижимости

Согласно статье 1 ФЗ от 2007 г. предметом регулирования федерального закона является:

1. Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости

2. ГКН – как систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе.

3. государственный кадастровый учтёт.

4. кадастровая деятельность как выполнение кадастровым инженером работ (в соответствии с требованиями, установленными настоящим федеральным законом), в результате которых создаются документы для кадастрового учёта, то есть содержащие сведения о недвижимом имуществе.

5. положения настоящего закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

6. положения настоящего ФЗ применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено законом.

Согласно федеральному закону от 24.07.2007 № 221–ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

1) реестр объектов недвижимости;

2) кадастровые дела;

3) кадастровые карты, (составленные на единой картографической ос-

нове тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей).

Принципы ведения ГКН:

1. Ведение ГКН осуществляется на основе единства технологии его ведения на территории РФ, обеспечения общедоступности.

2. Ведение ГКН осуществляется на бумажных и электронных носителях.

3. При несоответствии сведений на электронных и бумажных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

4. Содержащиеся в ГКН документы подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие из них каких–либо частей не допускается.

5. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учёта, содержащихся в ген документов, а также порядок передачи их в архивы устанавливается правительством РФ.

6. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учёта на основании поступивших в этот орган документов.

7. Истечение определённого периода со дня завершения кадастрового учёта объекта недр., изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в ГКН сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы ГКН, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

8. в случае изменения кадастровых сведений ранее внесенных, а ГКН сведения сохраняются, если иное не установлено федеральным законом.

9. кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

10. в случаях, установленных ФЗ, в ГКН вносятся сведения, которые носят временный характер.

11. такие сведения до утраты в установленном порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует иметь в виду, что не все объекты недвижимости проходят кадастровый учет. Такой учет не проходят, например, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы. В отношении участков недр ведется государ-

ственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых.

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

Классификация мониторинга земель, основанная на территориальном охвате Российской Федерации, предполагает выделение трех уровней ведения мониторинга земель: федеральный, региональный, локальный мониторинги.

Федеральный мониторинг охватывает всю территорию Российской Федерации.

Региональный мониторинг охватывает территории, ограниченные физико-географическими, экономическими, административными и другими границами.

Локальный мониторинг ведется на территориальных объектах ниже регионального уровня, вплоть до территорий отдельных землепользований и элементарных структур ландшафтно–экологических комплексов.

В пределах административно–территориального деления мониторинг земель содержит подсистемы, соответствующие категориям земель.

На основе характера воздействий на состояние земель различают фоновый и импактный мониторинги.

Фоновый мониторинг предполагает наблюдение за состоянием земель, не подвергающихся воздействию человека. Его проводят в биосферных заповедниках.

Импактный мониторинг представляет собой наблюдения за состоянием земель в местах непосредственного воздействия антропогенных факторов.

В зависимости от сроков проведения и периодичности проведения мониторинг земель классифицируется на следующие виды:

– базовый (он фиксирует состояние объекта наблюдения на момент начала ведения мониторинга земель);

– периодический (проводится через равные или сравнимые промежутки времени);

– оперативный (фиксирует текущее изменение состояния земель под воздействием одномоментных факторов); экстренный (фиксирует последствия чрезвычайных ситуаций);

– ретроспективный (обобщает имеющиеся данные).

Структурная схема классификации системы мониторинга земель приведена на рисунке 2.

Система показателей мониторинга земель определяется его структурой и содержанием. При этом в соответствии с классификацией мониторинга земель по территориальному охвату принято различать три системы показателей

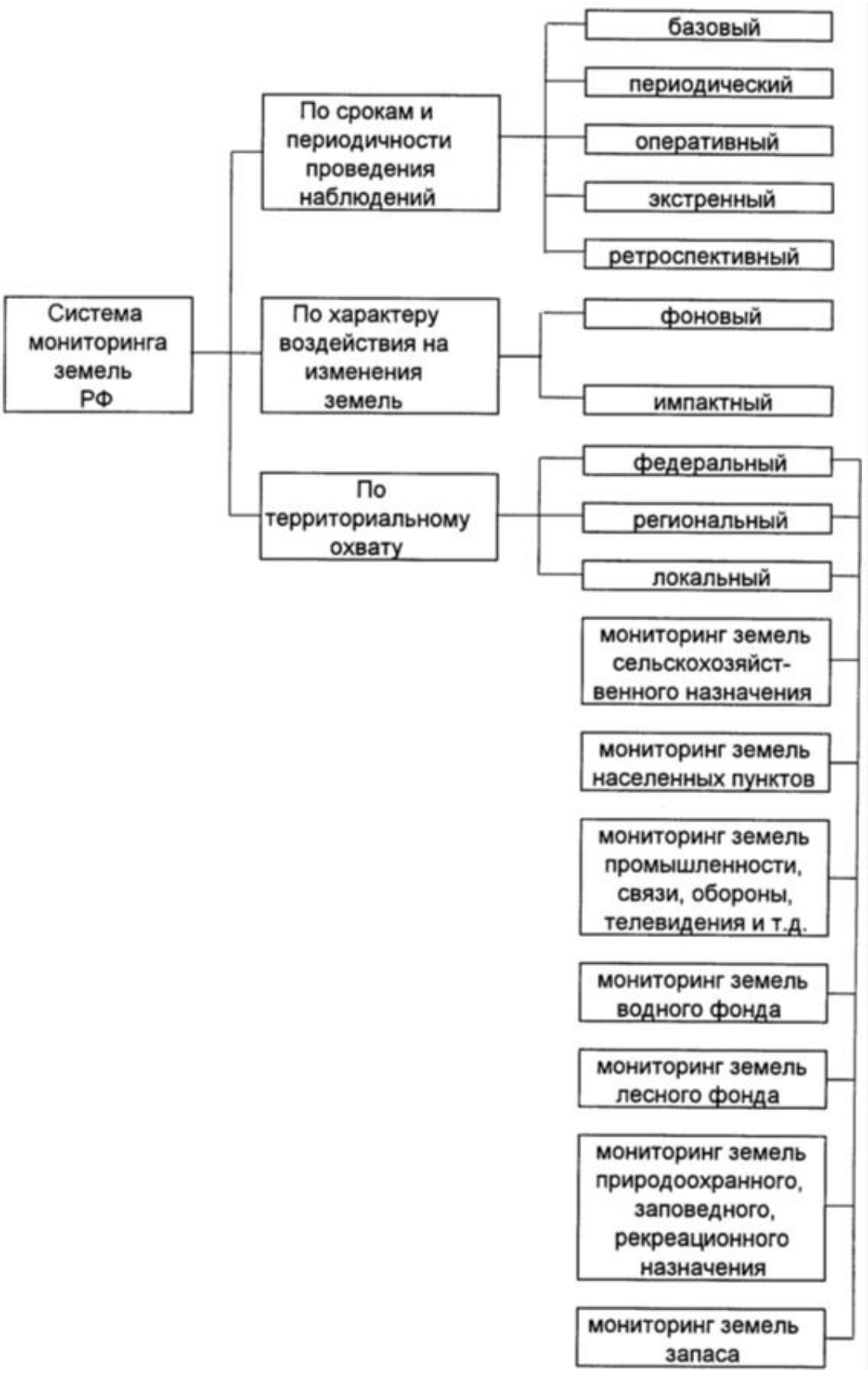


Рисунок 2 – Классификация системы мониторинга земель

мониторинга земель:

– показатели локального мониторинга земель;

– показатели регионального мониторинга земель;
– показатели федерального мониторинга земель.

Основными компонентами мониторинга земель служат следующие блоки:
– природные условия;
– почвенный покров;
– поверхностные и грунтовые воды;
– растительный покров;
– состояние земной поверхности;
– загрязнение окружающей природной среды; земельно–кадастровые данные.

Система показателей мониторинга земель

Показатели природных условий (климат и погодные условия) оцениваются по землям всех категорий, поскольку эти компоненты определяют формирование экосистем и характер проявления негативных процессов и явлений. В качестве основных характеристик климата рассматриваются такие показатели, как: сумма положительных среднесуточных температур воздуха выше десяти градусов; среднесуточная температура воздуха января и другие (рисунок 3).

Содержание мониторинга земель составляют наблюдения, изыскания, обследования, съемки, характеризующие следующие процессы:

1) Изменения границ и площадей; административно–территориальных образований; землепользований и землевладений; угодий, полей, участков.

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

3) Изменения состояния геологической среды, рельефа, гидрографической сети, в том числе: изменения форм рельефа местности вызванные подвижными песками, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, русловыми процессами и т.д.; изменения водного баланса, режима и химического, гидробиологического состава подземных вод; изменения береговых линий морей, озер, заливов, водохранилищ, лиманов и др.; затопление, осушение примыкающих к акваториям земель; изменения вызванные криогенными процессами и явлениями; изменения вызванные нарушенными землями, в том числе действующими и отработанными карьерами, отвалами, терриконами, разрабатываемыми торфяниками, проседанием земной поверхности под воздействием водоотборов и отработки недр.

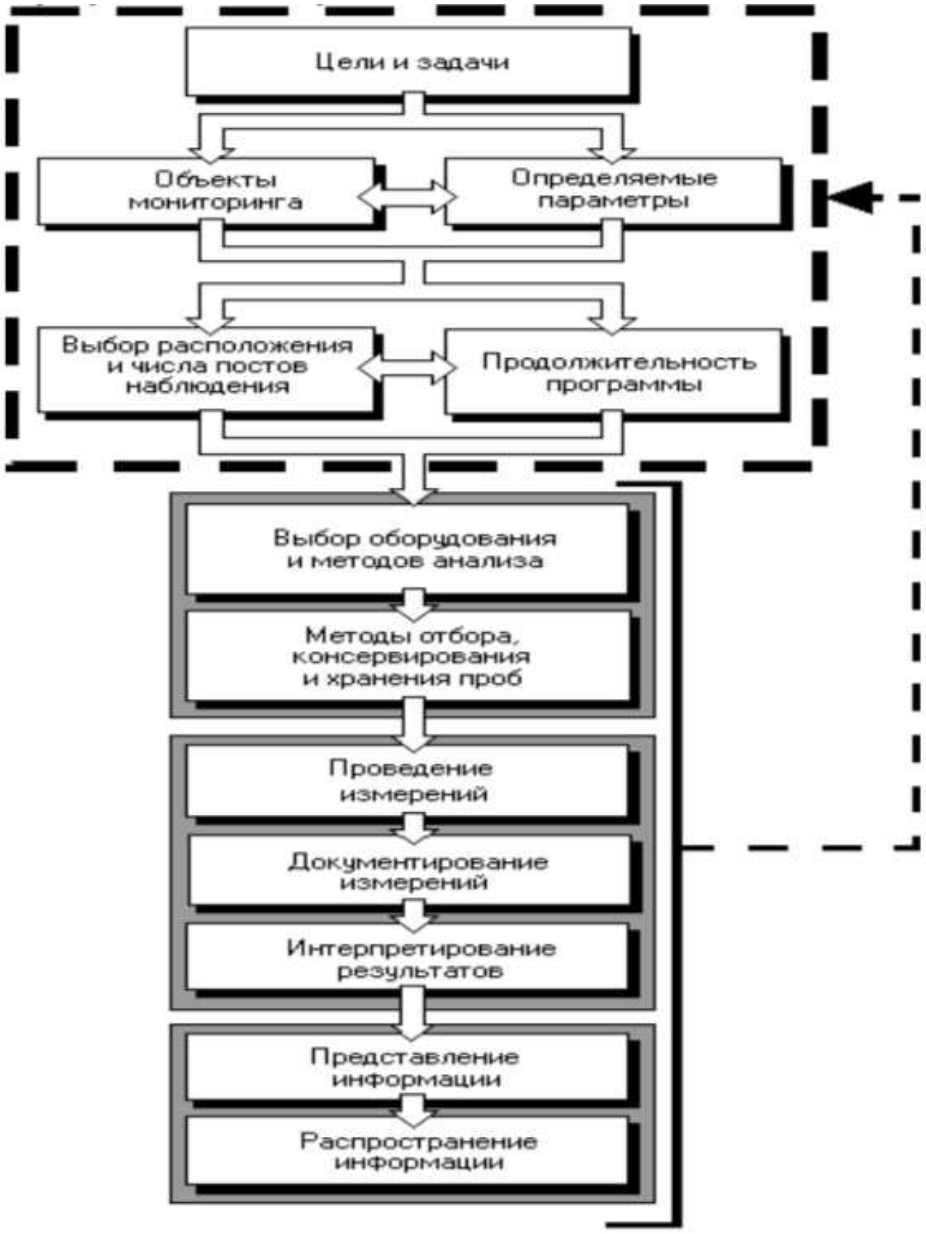


Рисунок 3 – Основные процедуры системы мониторинга земель

4) Изменения состояния растительности (посевов, пастбищ, лесов, многолетних насаждений и т.д.) по фенологическим характеристикам (фазы, стадии развития, сроки их наступления), фитопатологическим очагам, биомассе, состояния лесных и древеснокустарниковых насаждений, не входящих в Гослесфонд (полезащитные, водоохранные и другие насаждения); состояния лесных площадей, входящих в Гослесфонд (особенно необследованных), покрытых лесом (фитопатологические данные, гари, вырубки) и не покрытых лесом (резервы сельскохозяйственных угодий).

5) Изменения состояния земель, подверженных негативному воздействию производственных объектов, в том числе: населенных пунктов; очистных сооружений и сельскохозяйственных предприятий; мелиоративных систем; транспорта; навозохранилищ, площадок для компостирования удобрений, свалок, складов

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

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

При обработке информации о состоянии земель осуществляется анализ и оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

При этом осуществляется выявление изменений и оценка: - состояния землепользований, угодий, участков;

- соответствия фактического использования земель установленному использованию;

- процессов, вызванных образованием оврагов, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, карстовыми, криогенными и другими негативными явлениями.

Оценка качественного состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных наблюдений и сравнения полученных показателей с нормативными показателями.

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

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан.

Результаты мониторинга земель, содержащиеся в документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, представляются заинтересованным лицам в порядке, установленном Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденным приказом Росреестра от 14.02.2023 N П/0036 «Об установлении порядка согласования и утверждения землеустроительной документации, порядка создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядка их использования».

Контрольные вопросы

1. Почему сведения, внесённые в ГКН, носят временный характер. В какой период они становятся действительными?
2. Кадастровый учет земельных участков. Принципы осуществления государ-

ственного кадастрового учета земельных участков в Российской Федерации.
3. Органы государственного кадастрового учета.
4. Порядок ведения кадастра недвижимости, причины отказа и приостановления при постановке на кадастровый учёт.
5. Кадастровые и технические ошибки, порядок исправления.
6. Принципы ведения кадастра недвижимости.
7. Перечень показателей государственного мониторинга земель.
8. Каково содержание мониторинга земель в России?
9. Какие процедуры включает в себя мониторинг земель?

Вопросы для обсуждения:

1.Структура Государственного кадастра недвижимости. Реестр объектов недвижимости; кадастровые дела; кадастровые карты.
2. Документы, представляемые заявителем для проведения кадастрового учета. Кадастровый паспорт объекта недвижимости.
3. Особенности кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества.
4. Система показателей мониторинга земель. Показатели локального мониторинга земель.
5. Компоненты мониторинга почв.
6. Понятие о видах мониторинга: базовый, периодический, оперативный, экстренный.
7. Мониторинг дегумификации, засоления и заболачивания почв.
8. Импактный и фоновый мониторинг.
9. Фотографические и многозональные снимки различной обзорности.
10. Система показателей мониторинга земель

Задания:

1. Сравните федеральные законы о ГЗК и о ГКН
2. Сравните данные о земельных участках в государственном земельном кадастре и в кадастре недвижимости.
3. Составить структуру базы ГКН.

Темы для рефератов:

1. Состояние и об использование земельных ресурсов в Ростовской области.
2. Пути повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель.
3. Обоснование методов и приемов, используемых при анализе эффективности государственного земельного кадастра.
4. Землеустройство и его роль в решении задач социальноэкономического развития территорий.

Заключение

Освоение компетенций Реализация компетенций (в результатах выполненных заданий)

1. Степень завершенности и правильности ответов на задания ПТК: полнота раскрытия вопросов; – обоснованность способов и методов поиска, анализа и использования материалов нормативных и правовых документов; – умение работать с нормативными и правовыми документами и иной литературой; – умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы, анализировать основные способы защиты нарушенных прав, юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства.

2. Полнота и целостность выполнения задания, на основе навыков логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь по рассматриваемым процессуальным вопросам; давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; анализа нормативных и правовых документов, научной литературы по юриспруденции для решения профессиональных задач.

3. Соблюдение требований к решению задач:

– правильное оформление;

– грамотность и культура изложения;

– владение терминологией и понятийным аппаратом, логически верная, аргументированная и ясная устная и письменная позиция по представлению решения задачи.

Критерии выставления оценки по итогам занятия:

Преподаватель комплексно анализирует результаты работы студента в ходе занятия выставляет следующие оценки.

1. Оценки ***«отлично»*** заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно–программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка «отлично» выставляется студентам, усвоившим взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебнопрограммного материала;

2. Оценки ***«хорошо»*** заслуживает студент, обнаруживший полные знания учебно–программного материала, успешно выполняющий предусмотренные в программе задания, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе. Как правило, оценка «хорошо» выставляется студентам, показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их

самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности;

3. Оценки ***«удовлетворительно»*** заслуживает студент, обнаруживший знание учебно–программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющийся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка «удовлетворительно» выставляется студентам, допустившим погрешность в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя;

4. Оценка ***«неудовлетворительно»*** выставляется студенту, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно–программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: Принят Гос. Думой 25.10. 2001 года № 136 – ФЗ [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: http://base/garant.ru.
2. Российская Федерация. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – 4-е изд. – М.: Ось-89, 2005. – 80 с.
3. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.; одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – М.: ТК Велби, 2005. – 88 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. (С изменениями от 01.10.2015).
5. Российская Федерация. Законы. Земельный Кодекс Российской Федерации Принят 28.11. 2001 г. [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Консультант плюс». – URL: http://www.consultant.ru.
6. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Принят 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Консультант плюс» – URL: http://www.consultant.ru.
7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве. Принят 18 июля 2001 г. № 87-ФЗ [Электронный ресурс]/Информационно- правовой портал «Консультант плюс». – URL: http://www.consultant.ru.

8. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/

9. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.rosreestr.ru).

10. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 31.07.2025) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/

11. Боголюбов, С.А. Земельное право [Текст]: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В.Устюкова; под ред. С.А. Боголюбова. – М.: 2013.

12. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко // М.: ИЦ «Академия», 2013. – 220 с.

13. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст]: учебник для вузов / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с.

14. Земельный фонд Российской Федерации [Текст]: справочник. – М.: Росреестр, 2013. – 694 с.

15. Хаметов, Т.И. Современные проблемы землеустройства и кадастров [Текст]: учеб. пособие / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 208 с.

16. Хаметов, Т.И. Государственный кадастр недвижимости в системе управления объектами недвижимости [Текст]: моногр./ Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 216 с.

16. Сырых Е.В. Земельное право : учебник для вузов. М., 2005. С. 99.

17. Жариков Ю.Г. Охрана почв по советскому законодательству. М., 1962. 18. Ибрагимов К.Х., Ибрагимов А.К. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность и особенности правовой охраны // Право и политика. 2004. № 4. С. 85.

19.Распоряжение Правительства РФ от 2 февраля 2015 г. N 151-р О Стратегии устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2030 г. (с изменениями и дополнениями) https://base.garant.ru/70861426/

20. Польшакова Н.В., Анализ эффективности использования земельных ресурсов орловской области на основе инновационных технологий // Управление экономическими системами, 2015.

21. Титков А.А. Совершенствование организационных аспектов управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве // Инновационные техникотехнологические решения для строительной отрасли, жкх и сельскохозяйственного производства. Сборник материалов. 2015, с. 141-146

22. Государственный земельный надзор. [Электронный ресурс]. – URL: https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/gosudarstvennyy-zemelnyy-kontrol-nadzor/

Учебное издание

Матвейкина Жанна Владимировна

кандидат технических наук
доцент

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
для выполнения практических работ по дисциплине «Современные проблемы землеустройства и кадастров» для студентов направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (программа: Территориальное планирование и землеустройство) всех форм обучения»

Объем ЭИ: 253 Кб.
Формат ЭИ: Portable Document Format (PDF).

Вернуться к содержанию