



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»

# Раздел 10. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество

## Тема 10.1. Формирование учетно-регистрационной системы в России

# Типы и виды кадастровых систем

## Типы мировых кадастровых систем

наполеоновская;  
немецкая;  
англоязычная;  
скандинавская.

**По назначению** все кадастры делятся :

- фискальные (налоговые);
- правовые;
- многоцелевые.

**По территориально-правовой принадлежности:**

- государственные;
- региональные;
- муниципальные;
- отраслевые;
- кадастры юридических лиц.

**Особое место занимает единый  
государственный реестр недвижимости  
(ЕГРН)**

Современная  
классификация  
земельного фонда в  
Российской Федерации

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- Понятие земельный фонд страны иерархическое и сложное, раскрыть содержание которого можно только на основании определенной классификации особых признаков.
- Для этого необходимо ознакомиться с содержанием следующих понятий: классификатор, типология, признак, класс, элемент.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- **Классификатор** - 1) нормативный документ, содержащий систематизированный свод наименований и кодов классификационных группировок и (или) объектов классификации. В зависимости от области применения и уровня принятия (утверждения) классификаторы подразделяются на следующие категории: общероссийские, отраслевые (ведомственные) и отдельных предприятий. По своему статусу классификаторы приравнены к соответствующим категориям стандартов. Для описания состава, структуры и требований, предъявляемых построению классификаторов, используются следующие термины и определения. Емкость - наибольшее количество позиций, которое классификатор может содержать. Этот показатель позволяет оценить объем информации, который может быть закодирован в классификаторе, исходя из всех возможных кодовых комбинаций с учетом принятых методов кодирования и структуры кода.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- **Класс** - произвольная (конечная или бесконечная) совокупность однородных действий, обладающих или удовлетворяющих какому-либо условию, свойству, признаку. Эти объекты, предметы действий называются элементами данного класса. Класс, не содержащий элементов, называется пустым, состоящий из одного элемента - единичным, состоящим из многих объектов (предметов) - универсальным. Например, класса почв, ландшафтов, рисков, недвижимости и др.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- **Классификация** (classification) – 1) отнесение объектов, элементов некоторого множества к тому или иному классу (подмножеству, элементы которого характеризуются неким существенным признаком или группой существенных признаков).
- Существенный признак, по которому проводится классификация, называется ее основанием или критерием. Полученные в результате классификации сведения об объекте называются номинальными данными. По своему смыслу классификация представляет собой систему с иерархичной структурой (классификация земельных угодий, водных объектов, мелиорации и др.)

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- Традиционно классификации в естественных и технических науках подчиняется строгим правилам: а) в одной и той же классификации применяется только одно основание; б) сумма подмножеств (классов) должна равняться классифицируемому множеству; в) ни один элемент одного множества не должен одновременно входить в другое подмножество (правило взаимоисключения); г) классификация должна быть последовательной (включать все ступени иерархии без «перескакивание» через некоторые из них).



## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- Однако классификации в общественных науках (к каким относится УЗР) не всегда подчиняются приведенным правилам: они не имеют, например, исчерпывающего характера, предусмотренного правилом «б», границы между классами в них размыты, неопределенны; критерии классификации в них, как правило, являются многомерными (одни и те же характеристики могут быть свойственны разным классам и различия между ними прослеживаются лишь в совокупности характеристик, через их различные комбинации, приоритеты и соотношения). Здесь так же более важен, чем в естественных науках, исторический аспект: постоянное взаимопересечение, изменение, возникновение и отмирание классов и самих классифицирующих явлений.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- 2) (от лат. classis – разряд, класс и ...фикация (в логике), система соподчиненных понятий (классов, объектов) какого-либо области знания или деятельности человека, используемая как средство для установления связей между этими понятиями классами объектов. Различают естественные классификации, основания которых – существенные признаки объектов (например, периодическая система химических элементов), и искусственные классификации, в которых используются несущественные признаки; к искусственным классификациям относятся вспомогательные классификации (алфавитно-предметные указатели, именные каталоги в библиотеках).

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- В настоящее время быстро развиваются математико-статистические методы автоматической классификации объектов с помощью ЭВМ (объекты кадастрового учета). В их основе лежит анализ информации о каждом объекте, которая вводится в вычислительное устройство, и определение на ее основе в соответствии с принятым решающим правилом его принадлежности к тому или иному классу.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- **Признак** (attribute, feature, mark) – 1. Величина, характеризуемая в процессе статистического исследования. Признак может быть качественным (мнение, суждение) или количественным (например, количество объектов недвижимости за день), одномерным (например, ошибка измерения при ее измерении) или многомерным (например, количество принятых заявок по одному району в зависимости от уровня образования сотрудников кадастровой палаты), что зависит от числа наблюдаемых свойств. Признак называется ранговым, если он порождает упорядоченное разбиение совокупности на классы (например, виды кадастровых действий), от низшего к высшему.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

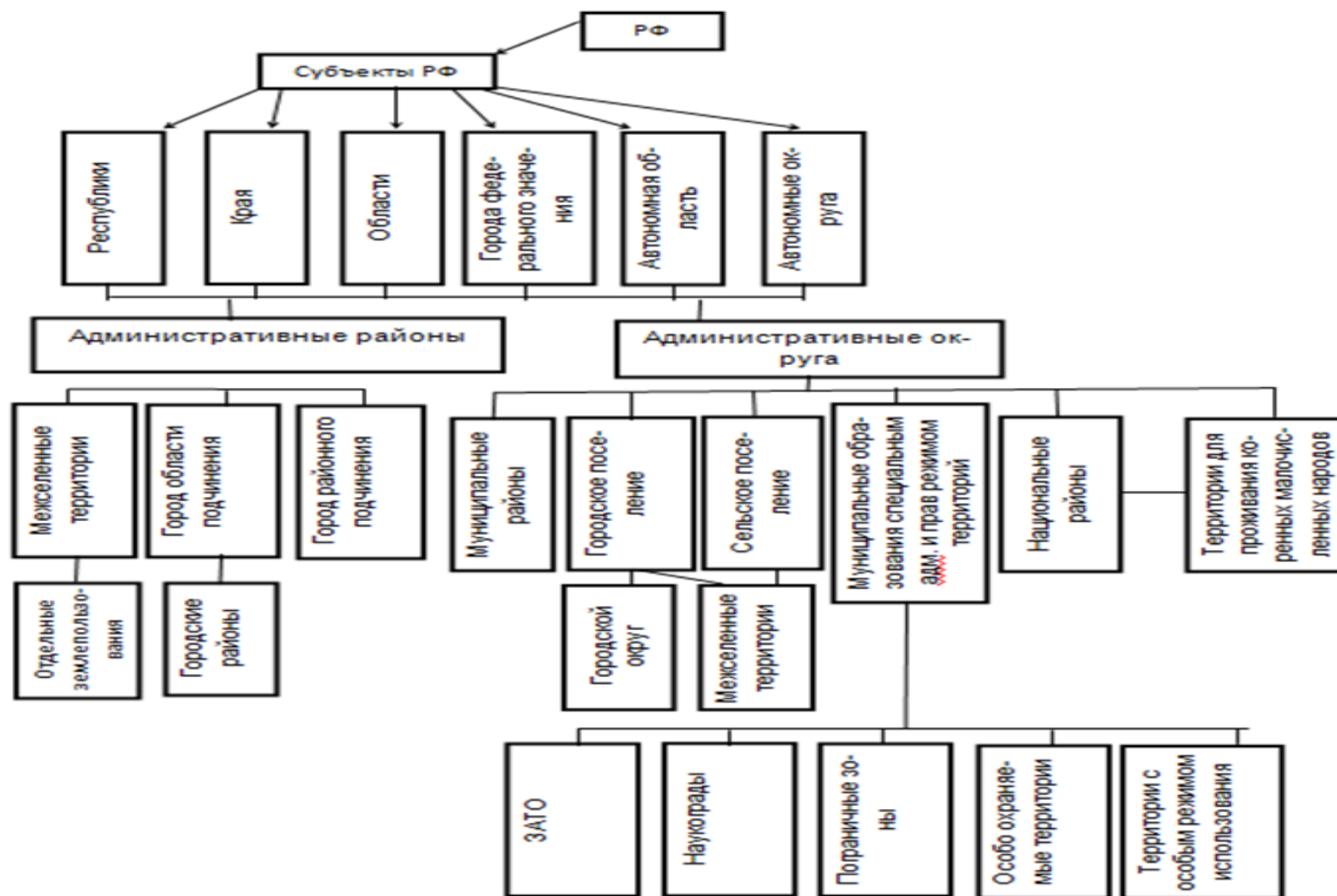
Исходя из общих теоретических положений, земельный фонд можно классифицировать по следующим классам признаков:

- административно-территориальная принадлежность; форма и вид прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, неразрывно связанные с землей;
- категории земель (в зависимости от основного целевого назначения и разрешенного использования);
- субъекты земельных отношений;
- качественное, количественное и экологическое состояние земель;
- виды угодий и другие классификации.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- Необходимость формирования и ведения системы УЗР по административно-территориальному признаку объясняется многоуровневостью и единством ведения системы управления на территории всей страны. Это связано с тем, что субъектам Федерации, а также административным районам (городам), муниципальным образованиям представлено право регулировать земельные отношения по всем входящим в их компетенцию вопросам управления земельными ресурсами. При этом необходимо учитывать верховенство интересов государства с точки зрения обеспечения его территориальной целостности и безопасности. Вместе с тем Российская федерация, ее субъекты, административные и муниципальные образования (административные районы, города, иные поселения, сельские общины и т.д.) имеют конкретные земельные ресурсы в собственности в пределах своих границ, которыми необходимо эффективно управлять и получать доходы в соответствующие бюджеты.

# Классификация земельного фонда страны по административно-территориальному уровню



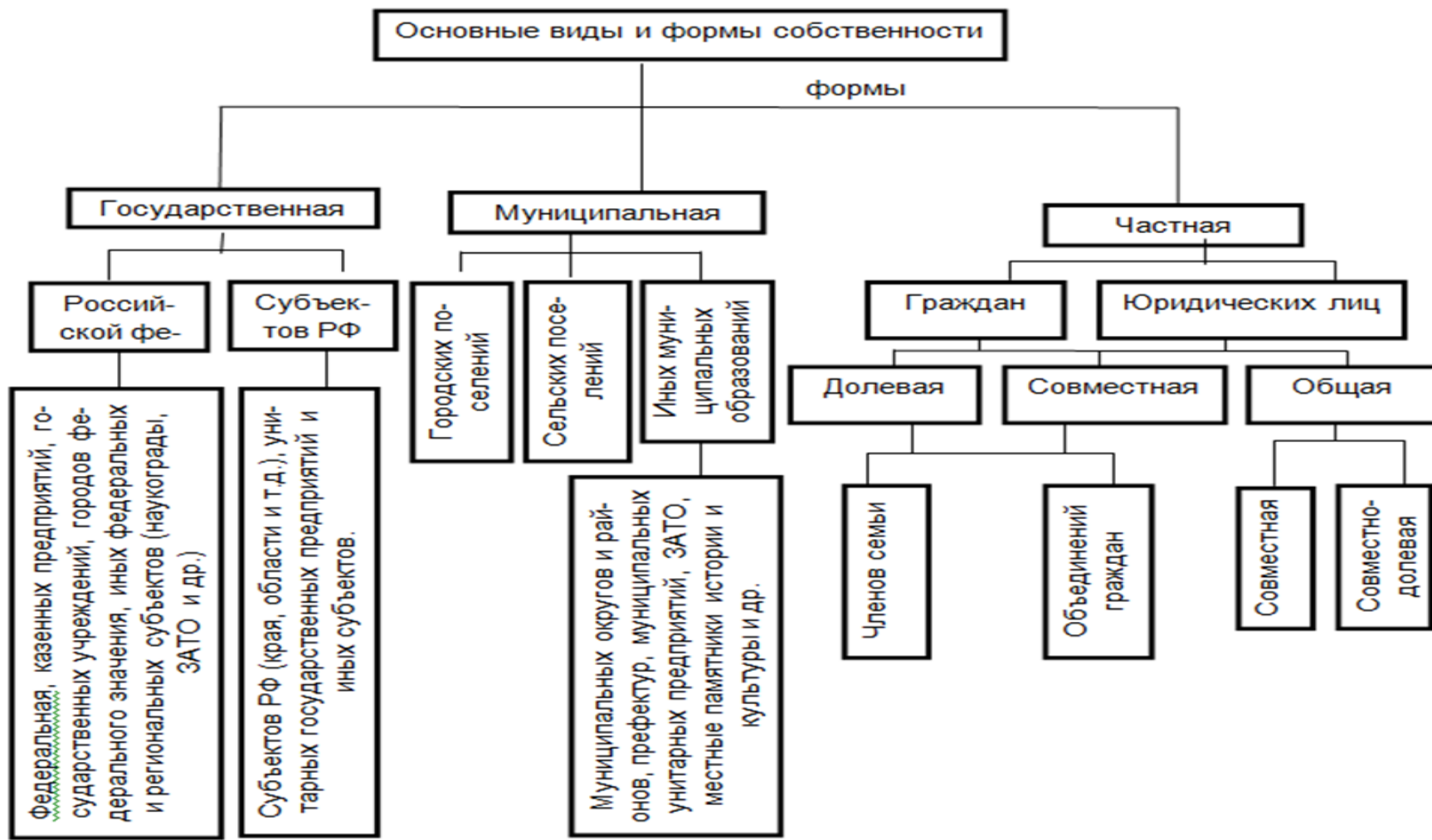
Самостоятельным отдельным признаком классификации земельного фонда страны по формам и видам прав на объекты недвижимости является форма вещного права на объекты недвижимости, а элементом – вид права.

Все вещные права на объекты недвижимости подразделяется на право собственности и ограниченные вещные права

- В свою очередь, право собственности подразделяется на государственную, муниципальную и частную формы собственности, которые также подразделяются на виды и подвиды прав.



Действующее земельное законодательство также выделяет два вида госсобственности и три вида права муниципальной собственности на землю



законодательством (ст.44, 52, 53 и др. ЗК РФ) предусмотрены процедуры прекращения права собственности на земельные участки



## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- **Категория** в общенаучной терминологии – это родовое понятие, обозначающее разряд предметов или наиболее общий их признак.
- С точки зрения системы управления земельными ресурсами категория земель – это узаконенная типология земельных участков для реализации различных целей их эффективного и рационального использования (налогообложение, территориальное планирование и т.д.). Общим признаком выделения категорий земельного фонда является использование земель для основных определенных законом целей (выращивание сельскохозяйственной продукции, обеспечение жизнедеятельности человека, получение промышленной продукции, формирование и защита памятников истории, культуры, массивов лесов, водных объектов и т.д.).

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- В соответствии с теорией классификации, отдельной категорией земельного фонда с точки зрения ее целевого использования является отрасль (сельское, водное, лесное хозяйства, промышленность и т.д.), которая формирует класс, а отдельная под отрасль (например, птицеводство, животноводство, зерновое хозяйство, транспорт и др.) – отдельным элементом класса.
- Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: 1) земли с.-х. назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

## СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СТРАНЫ

- В составе участков земельной собственности, землевладений и землепользований выделяют отдельные земельные угодья, т.е. участки (массивы) земли, планомерно и систематически используемые для определенных производственных целей, имеющие качественные различия природных, естественно - исторических и других свойств. Угодья подразделяются на сельскохозяйственные (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы, пастбища) и несельскохозяйственные (леса, кустарники, болота, застроенные территории и др.). На вид использования угодий определенное влияние оказывают природные факторы на территории их размещения и свойства. Поэтому выделяют не только виды, но и подвиды угодий (например, заочкаренные, закустаренные, переувлажненные пастбища). Кроме вышперечисленных, могут быть и антропогенные природные неиспользуемые угодья (полигоны отходов, свалки, овраги, болота, пески, территории консервации и др.).

Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- В условиях действующего законодательства и складывающейся системы землепользования злоупотребления муниципальных властей по распродаже земельных участков на особо охраняемых территориях приобрели массовый характер, что объективно требует не либерализации, а ужесточения законодательства в области оборота земель. Эти проблемы еще более усугубились в связи со вступлением России в ВТО, где применяется более высокий уровень требований по охране почв и качеству сельскохозяйственной продукции.
- Дальнейшее развитие ситуации с отменой категорий земельного фонда страны получило в Приказе Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вступившего в действие 24.12.2014 г.

Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - потребуются большая организационная работа по отмене (или корректировке) большого количества законодательных и нормативных актов. Как известно, в настоящее время имеется более 2 тысяч законов, указов и постановлений федерального уровня и около 80 тысяч актов регионального уровня. Такие глобальные изменения потребуют значительных финансовых средств (по самым приблизительным расчетам более 2 млрд. руб.), времени и кол-ва привлеченных специалистов;
- - произошла подмена правового содержания термина «категории земельного фонда», включающих 7 групп земель на виды разрешенного использования земельного участка (относящегося к объекту недвижимого имущества). Таким образом уровень управления земельными ресурсами стране резко снизился – от системы управления государственным ресурсом – землей к системе управления хозяйствующего субъекта (своей недвижимостью), который заинтересован прежде всего в получении прибыли;

Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - большое количество предлагаемых видов разрешенного использования земельных участков (особенно для ведения сельского хозяйства – 18 видов) подталкивает к выводу о попытке подменить всю разработанную до настоящего момента землеустроительную, кадастровую, лесоустроительную и иную документацию, переделать ее под градостроительные требования;
- - возможность резкого усиления коррупционной составляющей, особенно на землях сельскохозяйственного назначения (по терминологии Приказа – использования) и лесной (терминология Приказа, из текста которого непонятно, речь идет либо о лесной деятельности, либо лесной территории, либо о лесной продукции). Коррупция может возникнуть как на этапе реформированной нормативно-правовой базы, так и из-за обмена особого правового режима охраны сельскохозяйственных и лесных земель;



Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - излишняя детализация отдельных видов деятельности (например, выращивание льна и конопли (п. 1.6.) при наличии п.11 (выращивание сельскохозяйственных культур), п.12 (осуществление выращивания всех сельскохозяйственных культур (зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур). Таким образом, при формальном равенстве этих подпунктов фактически они повторяют дублируют друг друга (п.п.1.3, 1.4, 1.6 дублируют п.п.1.2) лишь детализируют отдельные культуры. Непонятно, как будут учитываться, например, посеы яровой пшеницы в п.п. 1.0, 1.1, 1.2?
- - подтверждение излишней социальной расслоенности населения (например, п.п. 5.4, 5.5 дублируют п.п 5.1, но детализируют обеспечение привилегированной социальной группы людей услугами, недоступными для основной части населения ( гольф, конные прогулки)

Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - настораживает отделение функции охраны природных ресурсов и территорий (п. 9.1) с одновременным включением курортной деятельности (п.9.2) в деятельность по особой охране и изучению природы (п.9.0) и деятельности по использованию лесных (п.10.0) , водных (п.11.0) ресурсов. Таким образом, повторяется тезис – платит не пользователь природных ресурсов, платит налогоплательщик;
- - повторяется старая беда российского законодательства – отрасли законодательства не согласованы друг с другом. Свежий пример. Методические указания по осуществлению государственного мониторинга водных объектов в части наблюдения за состоянием дна, берегов, состоянием и режимом использования водоохраных зон и изменениями морфометрических особенностей водных объектов или их частей, утвержденных Приказом Минприроды России от 8 октября 2014 г. №432 не соответствуют рассматриваемому Приказу минэкономразвития России;

Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - непонятна причина отнесения территорий общего пользования в населенных пунктах (дорог, набережных, парков и т.д.) в одну группу со скотомогильниками, захоронениями отходов, в т.ч. и радиоактивных;
- - предлагаемые виды разрешенного использования не учитывают (кроме экономических) остальные свойства земли (как средства производства, природного и рекреационного ресурса, орудия труда, экологического и пространственного базиса и др.)
- - происходит дублирование функций документов территориального зонирования;
- - возможна потеря близлежащих к крупным населенным пунктам значительных площадей сельскохозяйственных и лесных земель;

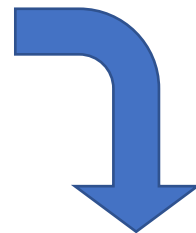
Можно отметить следующие проблемные ситуации, которые  
могут возникнуть

- - разработка новой документации требует больших затрат (например, только разработка новых правил землепользования и застройки по стране составит не менее 20 млрд.руб.), уточнение (или изменение) существующих правоустанавливающих документов для 49 млн. участков, поставленных на государственный кадастровый учет, составит около 5 млрд. руб. Таким образом, мы вовлекаемся в новый «черный передел» земельного фонда страны.
- Кроме того, если учесть, что на основе существующих категорий земельного фонда созданы подкатегории во многих сферах землепользования лесной, водной фондов отраслей, недропользования эти преобразования затронут практически все отрасли и сферы деятельности. Кроме вышеотмеченных, существует ряд других государственных и ведомственных классификаторов, которые надо анализировать отдельно.

Федеральная целевая программа "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра (1996-2000 годы)"



Федеральная целевая программа "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)"

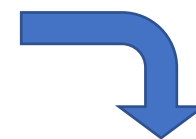


**Целевые документы оказавшие влияние на облик кадастровой системы страны**

подпрограмма "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)", Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета.

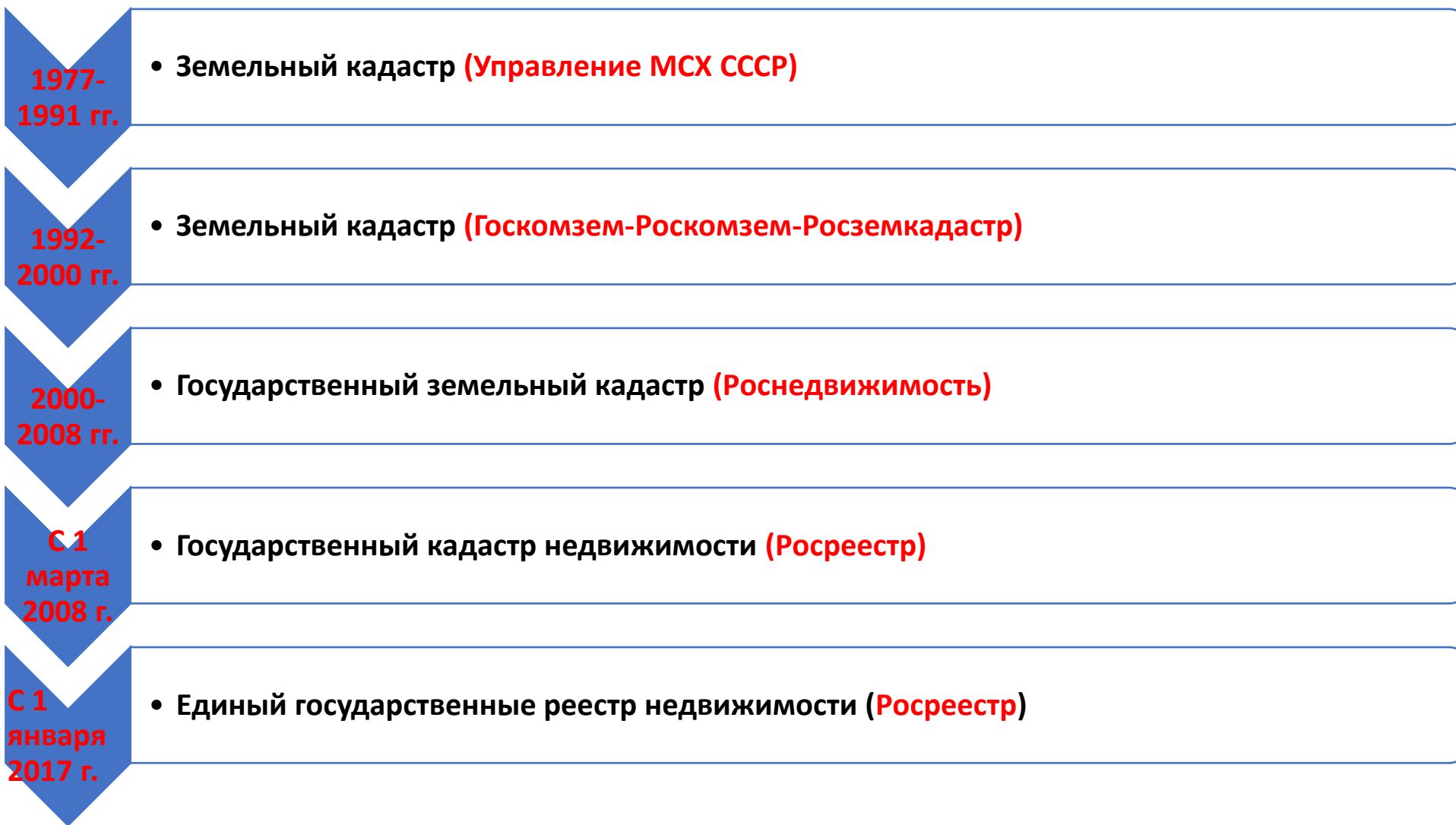


План мероприятий («дорожная карта») «Оптимизация процедур регистрации собственности»



Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости (2014-2019).

# Основные этапы развития учетно-регистрационной системы



**Социалистический период  
(до принятия №28-ФЗ о ГЗК)**

**КАДАСТР**



**Регистрация**



**Учет земель**



**Экономическая оценка  
земель (и бонитировка)**

# Земельный кадастр. Учет качества земель





# Учет земель

**Учет земель** – это составная часть ЕГРН, которая отражает природное и хозяйственное состояние земель, накапливает и представляет сведения о количестве и качестве земельных ресурсов. По своей сути учет земель представляет собой государственное мероприятие по получению, систематизации, накоплению и обновлению сведений о количестве, хозяйственном использовании, состоянии и качестве земельных ресурсов, необходимых для решения управленческих задач.



Учет земель ведется по категориям, объектам собственности, землевладениям, землепользованиям, сельским населенным пунктам, городам, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации и в целом по стране. Он проводится по фактическому состоянию и использованию земельных угодий на основе доброкачественных планово-картографических материалов, данных инвентаризации земель, обследований и изысканий, отчетов землепользователей, собственников, арендаторов.

# Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (форма 22-1)

Код по ОКВЭД: вид 01 – 019

форма 22-1

№№ п/п	Категория земель	МЭШ	Общая площадь	в собственности Российской Федерации							
				в собственности граждан	в собственности юридических лиц	в государственной или муниципальной собственности	на их территории:				
							гражданам		юридическим лицам		
							в аренду и пользование	в аренду	в пользование	в аренду	
а	б	в	г	д	е	ж					
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	01	1968	452,1	112,8	1422,1	226,5			55,1	18,6
1.1	Земли сельскохозяйственного назначения	02	598,4			598,4					
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	03	122,3	30,8	2,3	90,9	3			0,6	1,8
2.1	земли населенных пунктов	04	24,9	4,4	2	23,5	2,4			0,6	1,6
2.2	земли населенных пунктов	05	88,9	26,4	0,3	67,3	0,6				0,2
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	06	21,2	0,1	4,2	46,6	22,3			6,4	3,7
3.1	Земли промышленности	07	5,8	0,1	0,2	5,1	0,1				
3.2	Земли энергетики	08	4,2		4	0,2					
3.3	Земли транспорта, в том числе:	09	22			22	3,1			0,9	1,4
3.3.1	автомобильного	10	1,1			1,1	4,9			0,7	1,4
3.3.2	автомобильного	11	17,8			17,8	0,2			0,2	
3.3.3	автомобильного	12									
3.3.4	воздушного	13	0,1			0,1	0,1				
3.3.5	автомобильного	14									
3.4	Земли связи, радиосвязи, телевидения, информатики	15									
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности	16									
3.6	Земли обороны и безопасности	17	17,2			17,2	6,9			5,5	0,3
3.7	Земли для обеспечения безопасности	18	1		0,3	0,9					
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	19	59,9		0,2	59,7	53,1			49,8	
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе:	20	59,1			59,1	53,1			49,8	
4.1.1	земли особо охраняемых природных территорий и объектов	21									
4.2	Земли особо охраняемых природных территорий	22	0,2		0,2	0,2					
4.3	Земли историко-культурного назначения	23	0,1			0,1					
5	Земли водного фонда	24	3653,3			3653,3	472,5		4,4	22,7	2,3
6	Земли водного фонда	25	31,2			31,2	0,4			0,4	
7	Земли запаса	26	91,2			91,2	0,8				
8	Иные земли в административных границах	27	6021,1	464	110,8	5447,1	768,6		4,4	418	26,3
9	Иные земли: земли просроченного назначения	28	609	23,4	0,9	584,7					
10	Иные земли: особо ценные земли	29	73,4	20,9	1,9	51					

# Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям (форма 22-2)

№ п/п	Категория земель	Кол. ед.	Общая площадь	с/х угодья					Стали мелнорати вного строительс тва	
				Всего	В т.ч.					
					Пашни	Залеж ь	Многолетние насаждения	Сеинос м		Пастбищ а
А	Б	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земли с/х назначения в том числе	7	12491,71	11977,3	10169,7	151,2	373,6	634,1	646,9	
1.1	Фонд перераспределенной земель									
2	Земли поселений в том числе		640,1	264,8	186,3	-	75,7	2,8	-	
2.1	Городские поселения	2	316,9	83,4	33,2	-	49,4	2,8	-	
2.2	Сельские поселения	7	323,2	179,4	153,1	-	26,3	-	-	
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, оборона, безопасности и специального назначения		372,9	12,5			12,5			
3.1	Земли промышленности		62,8	12,5			12,5			
3.2	Земли энергетики									
3.3	Земли транспорта в том числе		310,1							
3.3.1	Железнодорожного		233,1							
3.3.2	Автомобильного		26							
3.3.3	Морского, внутреннего водного									
3.3.4	Воздушного		31							
3.3.5	Трубопроводного									
3.4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики									
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности									
3.6	Земли обороны и безопасности									
3.7	Земли иного специального назначения									
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов									
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий в т.ч.									
4.1.1	Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов									
4.2	Земли развлекательного назначения									
4.3	Земли историко-культурного назначения									
5	Земли лесного фонда	1	137,7	37,3				37,3		
6	Земли водного фонда	1	105,8							
7	Земли запаса	1	93,3							
8	Итого земель в административных границах		13863,51	12292,3	10356	151,2	463,8	674,4	646,9	
9	Из всех земель земли природоохранного назначения									
10	Из всех земель особо ценные земли									

# Учетные единицы

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

Учету подлежат только те изменения, которые произошли на законном основании и зафиксированы в натуре.



# Качественное состояние земель

## **КАЧЕСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ**

характеризуется категориями и классами земель, природными признаками: рельефом, степенью увлажнения и заболоченности, эродированностью и др. признаками.



# Основные таксономические единицы классификации земельного фонда



Зональные типы земель



Категории пригодности  
земель



Классы земель

# Категории пригодности земель





В пределах каждой категории пригодности выделяют классы земель, которые являются основной единицей классификации и представляют собой участки земной поверхности с близкими природными и хозяйственными качествами. Они обособлены четко выраженными различиями почвообразующих пород и механического состава почв, степенью солонцеватости и засоления, эродированности и др. признаков, влияющих на технологию использования и улучшения земель.

Классы земель подразделяются на виды земель, которые соответствуют агропроизводственным группам почв, выделяемым в процессе почвенного обследования.

Учет качества земельных угодий в пределах видов земель производится по механическому составу почв, степени засоленности, солонцеватости, кислотности, увлажненности, заболоченности, каменистости, эродированности, рельефу местности, запасам гумуса, обеспеченности почв фосфором и калием, другим показателями.



Учет качества земель в системе кадастра недвижимости предусматривает проведение классификации не только почв, но и земель. При классификации земельного фонда под землями понимают генетически самостоятельные участки самой верхней, наиболее активной части суши с характерным природно-хозяйственным качеством, устанавливающим предназначение и использование земель, также мероприятия по их охране и окультуриванию.

Проводя учет земель в населенных пунктах, земли этой категории, как и других, рассматривают, прежде всего, как пространственный операционный базис для обеспечения работы, проживания и отдыха граждан. Но поскольку этот базис пространственно очень ограничен, функциональная нагрузка на него в населенных пунктах существенно отличается от нагрузки на землях других категорий.



В крупных городах земли находятся преимущественно под промышленными и гражданскими сооружениями, предназначенными для потребностей широких масс населения, а в небольших по размерам городах, поселках и селах земли заняты, в основном, индивидуальной застройкой, приусадебными участками, личными подсобными хозяйствами и т.п.



# Основная проблема

Основная проблема - отсутствие в кадастре качественных характеристик земельного участка. Поэтому нельзя узнать рационально или нет используется земельный участок, например, при изъятии неиспользуемых сельскохозяйственных земель. При этом невозможно использовать кадастровую информацию при УЗР, планировании развития территории.

# Вариант решения проблемы

Один из вариантов решения - вернуться к технологии ведения земельного баланса, котором отражается фактическое состояние земель. Для этого за счет федерального (регионального) бюджетов необходимо провести инвентаризацию земель. Затем ежегодно отражать фактические изменения земельных участков в земельном балансе.

Таблица 7 – Баланс земель п. Медвенка

№ п/п	Категории / виды использования земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	В т.ч. федеральная собственность, га
1	Земли населенных пунктов					
1.1	Земли жилой застройки	244	138	-	106	-
1.2	Земли общественно-деловой застройки	43	1	3	39	-
1.3	Земли промышленности	31	1	10	20	2
1.4	Земли общего пользования, из них:	33	-	-	33	-
1.4.1	зеленые насаждения общего пользования	5	-	-	5	-
1.4.2	улицы, дороги, проезды, площади	28	-	-	28	-
1.5	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	13	-	-	13	-
1.6	Земли сельскохозяйственного использования:	218	-	-	218	-
1.7	Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами	-	-	-	-	-
1.8	Земли лесничеств и лесопарков	-	-	-	-	-
1.9	Земли под водными объектами	45	-	-	45	-
1.10	Земли под военными и иными резинными объектами	-	-	-	-	-
1.11	Земли под объектами иного специального назначения	3	-	-	3	-
1.12	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	13	-	-	13	-
2	Земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-	-
3	Земли промышленности, жергелим, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	-	-	-	-	-
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-	-
5	Земли лесного фонда	-	-	-	-	-
6	Земли водного фонда	-	-	-	-	-
7	Земли запаса	-	-	-	-	-
	<b>Итого земель поселения</b>	<b>676</b>	<b>140</b>	<b>13</b>	<b>523</b>	<b>2</b>

Также одним из вариантов решения может быть разработка общесистемного проектного решения по формированию государственной системы учета качества земель России, максимально использующий накопленный опыт реализации государственного кадастра и мониторинга земель России и адекватный современным требованиям устойчивого адаптивного землепользования.



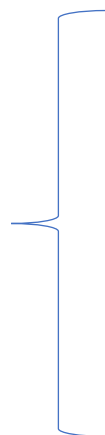


## №28-ФЗ «О ГЗК» и №221-ФЗ «О ГКН»

**КАДАСТР**



**Государственный кадастровый  
учет**



**Учет количества и качества земель  
(в рамках ЗИС)**



**Экономическая оценка  
земель (и бонитировка)  
(в рамках ЗИС)**

***Государственный кадастр недвижимости*** являлся систематизированным сводом 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.

*№221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», принят Государственной Думой 4 июля 2007 года.*

# Триада функций государственного кадастра недвижимости (ГКН)



# Цель преобразований в учетно-регистрационной сфере

Создание в РФ единой системы регистрации прав и кадастрового учета, обеспечивающей высокий уровень гарантий прав на недвижимое имущество и качество госуслуг при минимальных издержках



**С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ**

**Он отменяет Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).**

**Закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» изменился – с 01.01.2017 он называется «О кадастровой деятельности»**



**Кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую федеральную систему государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, в которую войдут, реестр объектов недвижимости, реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества, а также реестр границ.**

Государственная  
регистрация прав на  
недвижимое имущество  
и сделок с ним



Федеральный закон  
«О государственной  
регистрации  
недвижимости»  
от 13.07.2015 № 218-ФЗ

Государственный  
кадастровый учет  
недвижимого  
имущества



Предоставление  
сведений, содержащихся в  
едином государственном  
реестре недвижимости

Ведение единого  
государственного  
реестра  
недвижимости

**Кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую федеральную систему государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, в которую войдут, реестр объектов недвижимости, реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества, а также реестр границ.**

**Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом сведений.**

*Предмет регулирования  
Федерального закона  
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
НЕДВИЖИМОСТИ».*

*Основные положения*

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.



2. Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

4. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

5. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

6. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

7. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

8. Положения настоящего Федерального закона не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр.

1. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

Федеральный орган исполнительной власти:

1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;

2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;



3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;

5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

3. К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относятся:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;

5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем;

7) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозных недвижимых вещей;

## Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации **кадастровый номер**, присваиваемый органом регистрации прав.

2. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации **номером регистрации**.

## **Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости**

3. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее - единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав.

## Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, Государственная граница Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, береговые линии (границы водных объектов) имеют неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации **идентификационный реестровый номер границ**

# **Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

1. Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (опорные межевые сети).

2. Картографической основой Единого государственного реестра недвижимости является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

# **Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

3. Геодезическая и картографическая основы создаются и обновляются в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

4. Для ведения Единого государственного реестра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.



## **Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

5. Местные системы координат в отношении кадастровых округов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в порядке, предусмотренном в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

# ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);

# ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

# ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

# ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, если иное не установлено законом.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

## Кадастр недвижимости

1. В кадастр недвижимости вносятся **основные и дополнительные** сведения об объекте недвижимости.

2. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

3. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

## Реестр прав на недвижимость

В реестр вносятся сведения:

- о правах,
- об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости,
- о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом,
- дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

## **Проблемы развития современных российских кадастровых систем**

*несовершенство и запутанность законодательной базы системы землепользования, включая ведение кадастра недвижимости;*

*заявительный принцип ведения кадастрового учета и регистрации прав;*

*отсутствие в кадастре (реестре) качественных характеристик земельного участка;*

*отсутствие стабильной организационной структуры управления кадастровыми системами, включая их содержание и финансирование;*

*несовершенство методологии и методик кадастровой оценки земель;*

*функционирование до 2013 года отдельных систем кадастрового и технического учета объектов недвижимости, а также системы регистрации прав и сделок с ними;*

*наличие ошибок и пробелов в сведениях ЕГРН;*

*отсутствие качественной картографической и геодезической основы;*

*наличие двух систем территориального деления Российской Федерации (административно-территориальное и деление по муниципальным образованиям) ;*

*высокая бюрократизированность, коррупционная и рейдерская опасности из-за непрозрачности процедуры постановки на кадастровый учет и регистрации недвижимости;*

*хроническая незавершенность кадастрового процесса как следствие невыполнения) планово-прогнозных документов («дорожная карта», программы, концепции) и т.д.*