

# Государственный кадастр недвижимости

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

К ТЕМЕ № 5

Ефимова Галина Анатольевна

# ПЛАН ЗАНЯТИЯ

1. Понятие и составные части кадастра недвижимости;
2. Государственная регистрация земельных участков;
3. Количественный и качественный учет земель. Бонитировка почв;
4. Кадастровая оценка земель.

**•Кадастр – совокупность официальных сведений об объектах и явлениях окружающей среды, соответствующим образом систематизированных и постоянно обновляемых.**

# 1 вопрос. Понятие и составные части кадастра недвижимости. Структура ЕГРН.

ЕГРН 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);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах 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);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе (ст. 7 ФЗ № 218).

# Кадастр недвижимости

Кадастр недвижимости» и означает систематизированный свод документированных сведений об объектах недвижимости - реестр объектов имущества, содержащий информацию об их правовом статусе.

В Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» п. 4 ст. 1 раскрыто понятие «кадастровая деятельность» — осуществление работ в отношении объектов недвижимого имущества согласно требованиям закона, на основании которых подготавливаются документы, имеющие необходимые для учета сведения.

В РФ существует государственный кадастр недвижимости, в который включаются данные об объектах недвижимого имущества, о границах субъектов государства, о границах РФ, об особых земельных зонах и т. д. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020)

Статья 8. Кадастр недвижимости

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

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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ

- 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 и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

# В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- 3) описание местоположения объекта недвижимости;
- 4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке; (п. 4 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

- 6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)
- 7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;
- 8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса; (п. 8 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

- 9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)
- 10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- 11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- 12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- 13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- 14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
- 15) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место; в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

- 16) сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;
- 17) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- 18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается; (п. 18 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)
- 19) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее - помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение; (п. 19 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

- 20) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;
- 21) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;
- 22) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости;(п. 22 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)
- 23) вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством;
- 24) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства; (п. 24 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)
- 25) кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости;
- 26) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

# В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

- 1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;
- 5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута; (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

- 6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств; (в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 538-ФЗ)
- 7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;
- 8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;
- 9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание; (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 17.06.2019 N 150-ФЗ)
- 10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
- 11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

- 12) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;
- 13) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;
- 14) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс;
- 15) сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;
- 16) сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;
- 17) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;
- 18) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

- 19) условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;
  - 20) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в предусмотренном частью 5 статьи 43 настоящего Федерального закона случае;
  - 21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);
  - 22) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
  - 23) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" на распоряжение таким земельным участком;
  - 24) сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 1 мая 2016 года N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), если такой земельный участок предоставлен в безвозмездное пользование в соответствии с указанным Федеральным законом. Орган регистрации прав вносит эти сведения в Единый государственный реестр недвижимости без дополнительного заявления одновременно с государственной регистрацией договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенного в соответствии с указанным Федеральным законом. Эти сведения сохраняются при государственной регистрации возникновения, перехода прав на такой земельный участок, государственной регистрации сделок с таким земельным участком. Эти сведения исключаются из Единого государственного реестра недвижимости одновременно с государственной регистрацией прекращения права безвозмездного пользования таким земельным участком по основаниям, предусмотренным статьей 9 Федерального закона "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- (п. 24 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 247-ФЗ)

# Реестр прав на недвижимость

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- 1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- 2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях;
- 3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- 4) вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;

# Продолжение

- 5) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 6) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- 7) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

# В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права предшествующего правообладателя, о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным;
- сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;

# Продолжение

- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;
- сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

# Продолжение

- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»;

# Продолжение

- сведения о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;
- иные сведения в случаях, предусмотренных федеральным законом.

# Реестр границ

- В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, а именно:

- 1) индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);
- 2) описание местоположения границ таких зон (границ территорий (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков) и территорий;
- 3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

- 4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений или указания на положения нормативных правовых актов, на основании которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в случае, если такими нормативными правовыми актами не предусмотрено принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий;
- 5) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;
- 6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями использования территорий (подзон), территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий);

- 7) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;
- 8) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положения об особо охраняемой природной территории или о внесении изменений в них;

- 9) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, лесопарка, расположенных на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;
- 10) срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно;
- 11) сведения о том, что объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию (в случае, если такая зона установлена или изменена в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства).

# В реестр границ вносятся следующие сведения об административно-территориальном делении:

- 1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;
- 2) реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;
- 3) описание местоположения границ муниципальных образований;
- 4) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;
- 5) описание местоположения границ населенных пунктов;
- 6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

В реестр границ вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации:

- 1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы Российской Федерации;
- 3) реквизиты документов об изменении, уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, которые произведены при проверке прохождения Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации.

В реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:

- 1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);
- 2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- 3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории;
- 4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

В реестр границ вносятся следующие сведения о береговых линиях (границах водных объектов):

- 1) тип (в соответствии с частью 2 статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации) и наименование (при наличии) поверхностного водного объекта;
- 2) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта).

# В реестр границ вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:

- 1) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута (дата принятия решения, номер решения);
- 2) описание местоположения границ публичного сервитута;
- 3) цель установления публичного сервитута;
- 4) срок публичного сервитута;
- 5) обладатель публичного сервитута, почтовый адрес и адрес электронной почты для связи с ним в случае, если публичный сервитут установлен для целей, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 6) наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута, и источники официального опубликования такого решения.
7. Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ по истечении его срока или в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута.

## 5. Реестровые дела

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения, установленные настоящим Федеральным законом.

Реестровые дела ведутся в электронной форме (за исключением отдельных случаев).

Заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа. Электронные документы, электронные образы документа, созданные в соответствии с настоящей частью, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, представленный заявителем.

Реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

# Кадастровые карты

- Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:
    - 1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
    - 2) дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.
- Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме.

# Внесение сведений в ЕГРН

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

- 1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;
- 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;
- 3) в уведомительном порядке - при внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

## **2 ВОПРОС. Государственная регистрация земельных участков, см.**

Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.**

# 3 вопрос Количественный и качественный учет земель.

## Бонитировка почв;

**Количественный учет земель** заключается в определении их наличия и распределении по объектам **земельной** собственности и землепользователям, видам угодий: пашня, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий.

Важным является то, что учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на доброкачественных планово-картографических материалах и текущих данных, выявленных электронно-графическим способом и в соответствии с действующей классификацией земель. Наиболее детально учету подлежат земли с различной формой собственности, сельскохозяйственные и лесохозяйственные угодья. Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции (ГОСТ 26640-85).

В составе сельскохозяйственных угодий выделяются пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища.

Несельскохозяйственные угодья также подразделяются на виды, разновидности и подвиды. Виды несельскохозяйственных угодий: земли, находящиеся в стадии мелиоративного строительства; земли, находящиеся в стадии восстановления плодородия; лесные земли; земли под водой; земли застройки; земли под дорогами; болота; нарушенные земли; прочие земли и т.д. К землям, находящимся в стадии мелиоративного строительства.

# Качественный учёт

Ввиду многообразия почвенных разновидностей для характеристики качества земель при учете почвы объединяют в группы, характерные для почвенного покрова каждой природно-экономической зоны. Всего насчитывается 350 групп почв. В зависимости от свойств почв группы подразделяются на подгруппы: -по механическому составу на 6 подгрупп (глинистые и тяжелосуглинистые, суглинистые, легкосуглинистые, супесчаные и песчаные); -по степени каменистости на 4 подгруппы (малокаменистые, умереннокаменистые, многокаместые и очень каменистые); -по уклонам местности на 4 подгруппы (пологих склонов от  $5^\circ$  до  $8-10^\circ$ ; покато-крутых склонах от  $10^\circ$  до  $12-15^\circ$ ); -по подверженности эрозии и дефляции, по заболоченности, по засоленности, по солонцеватости на 3 подгруппы (слабо, средне, сильно).

- Качество земли как средства производства определяется не только почвами, но и другими природными факторами (климат, рельеф и т. д.), а также хозяйственной деятельностью человека. Поэтому при учете качества земель дается производственно-генетическая классификация земель, свидетельствующая об изменяемости самих земель, их развитии во времени и пространстве, а в составе земельного фонда выделяются специальные категории, зональные типы, классы, подклассы и виды земель.

Категория земель – это группа классов одного производственного значения, в основу объединения которых положена естественная значимость (правоспособность) функционирования земли в сельскохозяйственном производстве. Выделены следующие категории использования земель:

1. Земли преимущественно пахотного значения.
2. Пастбищные земли, которые после мелиорации могут использоваться под сенокосы и пашню.
3. Земли мелиоративного фонда, которые могут использоваться под сельскохозяйственные угодья лишь после коренных мелиораций.
4. Земли, мало пригодные под сельскохозяйственные угодья.
5. Земли, не пригодные под сельскохозяйственные угодья.

# По экономическим условиям пахотные угодья делятся на 4 класса:

1. Земли, пригодные для возделывания всех сельскохозяйственных культур районированных сортов.
2. Земли с умеренными ограничениями возделывания пропашных культур.
3. Земли с ограничениями, исключающими возделывания интенсивных культур.
4. Земли, используемые при строгих ограничениях, главным образом под посев многолетних и однолетних трав.

По признакам, определяющим главные технологические условия рационального использования и повышения плодородия земель, в пределах класса выделяют подклассы земель, которые имеют четко выраженные различия почвообразующих пород и механического состава почв, рельефа, степени эродированности, солонцеватости, засоления и других факторов, влияющих на использование и улучшение земель. Отнесение земельных участков к определенной категории пригодности, классу и виду земель производится по признакам и свойствам, существенно влияющим на характер и специфику их возможного и целесообразного использования в

# Бонитировка почв

- **Бонитировка почв** – это сравнительная оценка естественного плодородия **почв**, их группировка по природным диагностическим свойствам, влияющих на урожайность с/х культур при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия, результаты **бонитировки почв** показывает относительную пригодность **почв** по основным факторам естественного плодородия для возделывания с/х культур.

# 4 вопрос. Кадастровая оценка земель

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;

определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным

# МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

**Мониторинг** **состояния** **земель -**  
наблюдение за изменением  
количественных и качественных  
характеристик земель, включая  
наблюдения за состоянием почв, их  
загрязнением, захламлением,  
деградацией, нарушением земель, а также  
оценка и прогнозирование изменений  
состояния земель.