

# 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.