

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания

по выполнению лабораторных работ по дисциплине
«КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Кадастр недвижимости» - обязательная дисциплина вариативной части учебного плана направления подготовки 21.04.02 землеустройство и кадастры направленности (профиля) «Городской кадастр». В процессе изучения данной дисциплины студенты овладевают основными методами работы в БТИ, Государственных фондах имущества, городских строительных организациях, комитетах по архитектуре и других организациях.

Цель курса «Кадастр недвижимости» - знакомство студентов с особенностями ведения кадастра недвижимости в условиях российской экономики и рынка недвижимости, системой управления жилищно-коммунальным хозяйством города.

В процессе обучения формируются следующие компетенции:

ОПК 2 – Способен разрабатывать научно-техническую проектную и служебную документацию, оформлять научные отчёты, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастровое применение геоинформационных систем и современных технологий

ОПК 4 – Способен определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях

Среди общих задач курса имеют важное значение:

- приобретение новых и углубление имеющихся знаний в области кадастра недвижимости;
- исследование особенностей законодательной базы для ведения кадастра недвижимости;
- рассмотрение взаимосвязи хозяйствования городов, рынка недвижимости и кадастровой системы;
- получение информации об особенностях формирования производственной программы.

По завершению изучения дисциплины «Кадастр недвижимости» студент должен знать содержание и организацию системы кадастра; плановые расчеты и показатели; классификацию объектов недвижимости и сделок с недвижимостью; показатели и измерители объема производства и реализации продукции; экономику предприятий Росреестра, а также уметь использовать знания, полученные при изучении дисциплины «кадастр недвижимости» в своей практической деятельности; использовать разнообразный исследовательский инструментарий для изучения кадастра недвижимости; применять полученные знания с целью планирования текущей деятельности предприятия.

Успешное освоение дисциплины «Кадастр недвижимости» во многом зависит от самостоятельной работы студентов над рекомендованной литературой.

Лабораторная работа 1: Введение. Кадастр недвижимости основные понятия и виды недвижимости.

Цель занятия: сформировать понятие кадастрового деления, его сущности, целей и задач для ведения кадастра недвижимости в России.

Организационная форма работы: семинар – обсуждение.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие Государственного Кадастра Недвижимости - структура и содержание. Основные цели и задачи ведения кадастра недвижимости на государственном уровне.
2. Основные предметы регулирования Федерального закона «О кадастре недвижимости» от 24.07.2007г.
3. Принципы ведения государственного кадастра недвижимости
4. Основные понятия ГКН, ГЗК, отличия. Понятия и общие положения ФЗ от 24.07.2007.
5. Разделы ГКН. Геодезическая и картографическая - основа кадастровых карт.
6. Понятие о кадастровой деятельности и кадастровом инженерере.

Пояснения к теме:

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

Государственный кадастр недвижимости Российской Федерации — единая иерархическая система, состоящая из трех уровней: федерального, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований

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

1. Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости
2. ГКН — как систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе.
3. государственный кадастровый учёт.
4. кадастровая деятельность как выполнение кадастровым инженером работ (в соответствии с требованиями установленными настоящим федеральным законом), в результате которых создаются документы для кадастрового учёта т. Е. содержащие сведения о недвижимом имуществе.

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

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

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

1) реестр объектов недвижимости

2) кадастровые дела

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

Принципы ведения ГКН

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

2. Ведение ГКН осуществляется на бумажных и электронных носителях.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Задания и вопросы для формирования и контроля владения компетенциями:

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество: курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.

3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Лабораторная работа 2: Кадастровая деятельность на территории РФ.

Принцип проведения. Структура.

Цель занятия – определить роль и место документационной базы при ведении кадастра. Исследовать перечень и состав документов для ведения кадастра недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Регулирующие и правоустанавливающие документы для ведения кадастра недвижимости.
2. Картографические документы и кадастровые карты.
3. Понятие кадастрового дела и состав документов.
4. Кадастровый паспорт и заявления при постановке на кадастровый учёт.

Пояснения к теме:

Особенности ведения кадастровых дел следующие:

1. Учетные и кадастровые дела объектов недвижимости

Учетное дело формируется после регистрации заявления о проведении государственного кадастрового учета (далее - кадастрового учета) объекта недвижимости; о проведении учета изменений объекта недвижимости (в том числе учета части объекта недвижимости и учета адреса правообладателя объекта недвижимости); о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости; об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях и при внесении кадастровых сведений в соответствии с документами, поступившими в порядке информационного взаимодействия.

Идентифицируется учетное дело регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов для кадастрового учета изменений объекта недвижимости в порядке информационного взаимодействия - регистрационным номером поступивших документов.

В учетное дело последовательно включаются следующие документы:

- заявление и необходимые для кадастрового учета документы, представленные заявителем;
- документы, поступившие в порядке информационного взаимодействия;
- протокол проверки и соответствующее решение, подготовленные и оформленные в соответствии с п. 18, 32, 33 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 N 35 (далее - Порядок ведения ГКН);
- документы, направленные на устранение причин приостановления кадастрового учета (п. 44 Порядка ведения ГКН).

При принятии решения об отказе в проведении кадастрового учета учетное дело закрывается и помещается в архив на хранение. При подготовке к архивному хранению в учетное дело помещаются титульный лист и внутренняя опись документов, оформленные в соответствии с п. 89, 90 Порядка ведения ГКН. Если в течение трех лет учетное дело, по которому принято решение об отказе в проведении кадастрового учета, не было возобновлено, такое дело подлежит уничтожению в установленном порядке.

При принятии решения о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости кадастровое дело объектов недвижимости формируется из

соответствующего учетного дела. Кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером объекта недвижимости.

Ведение кадастровых дел осуществляется в соответствии с частью IX Порядка ведения ГКН.

В кадастровое дело, по мере поступления в орган кадастрового учета, включаются:

- документы, на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости об объектах недвижимости, в том числе документы, необходимые для осуществления учета изменений объекта недвижимости, учета части, учета адреса правообладателя или снятия с кадастрового учета объекта недвижимости (п. 91, 92 Порядка ведения ГКН);
- протоколы проверки и соответствующие решения, подготовленные и оформленные в соответствии с п. 18, 32, 33 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 N 35 (далее - Порядок ведения ГКН). Кадастровые дела снятых с учета земельных участков подготавливаются к архивному хранению в установленном порядке.

При изменении "временного" статуса кадастровых сведений на "аннулированный" в случаях, предусмотренных п. 53 Порядка ведения ГКН, с документов, подлежащих возвращению заявителю (п. 4 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ), изготавливаются копии, которые взамен оригиналов включаются в соответствующее кадастровое дело. Указанное кадастровое дело объекта недвижимости с "аннулированным" статусом кадастровых сведений хранится в течение трех лет. По истечении трех лет кадастровое дело подлежит уничтожению в установленном порядке.

Под территориальными зонами согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации следует понимать зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены градостроительные регламенты.

В результате градостроительного зонирования в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные.

Кадастровое дело территориальных зон формируется на каждую территориальную зону в пределах кадастрового района по соответствующим населенным пунктам (город, деревня, село и т.д.) или частям муниципального образования - межселенную территорию в случае планирования застройки такой территории.

Кадастровое дело территориальных зон включает в себя документы, полученные в порядке информационного взаимодействия органом, ведущим государственный кадастровый учет в соответствующем кадастровом районе, от органа государственной власти или органа местного самоуправления по установлению территориальной зоны в пределах населенного пункта или части муниципального образования.

Таким образом, кадастровое дело территориальных зон идентифицируется по названию населенного пункта или части муниципального образования и названию территориальной зоны.

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Лабораторная работа 3: Кадастровое деление территории РФ, кадастровые карты

Вопросы для обсуждения:

1. Органы регистрации прав на земельные участки.
1. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
2. Англо-американская и европейская системы регистрации прав на недвижимое имущество.
3. Свидетельство о праве на наследство.
4. Правоустанавливающие документы.

Пояснения к теме:

При подаче заявления о государственной регистрации любое физическое лицо-правообладатель, сторона в договоре или представитель обязаны предъявить документ, удостоверяющий личность. Здесь разумно привести перечень таких документов, но в ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” его, разумеется, нет, поэтому можно использовать нормы, содержащиеся в иных правовых актах. Наиболее подробный перечень документов, удостоверяющих личность, приведен в Правилах регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995г. с последующими изменениями и дополнениями:

- паспорт;
- свидетельство о рождении - для лиц, не достигших 16 лет (следует заметить, что в настоящий момент паспорт выдается лицам, достигшим 14 лет);
- заграничный паспорт - для постоянно проживающих за границей граждан, которые временно находятся на территории РФ;
- удостоверение личности - для военнослужащих (офицеров, прапорщиков, мичманов);
- военный билет - для солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по призыву или по контракту;
- справка об освобождении из мест лишения свободы - для лиц, освободившихся из мест лишения свободы.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основе вида на жительство или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов, правила ведения которых установлены Приказом Минюста РФ, Мингосимущества РФ, Минстроя РФ от 22 июля 1998г. № 83/172/23 “Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел

правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Книга учета входящих документов предназначена для внесения записей о документах, представляемых в учреждение юстиции по регистрации прав (или его филиал) для осуществления им государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В книге учета входящих документов производятся записи по следующим заявлениям и документам:

- заявлениям о государственной регистрации прав с прилагаемыми документами;
- заявлениям о регистрации ограничений (обременений) права с прилагаемыми документами;
- заявлениям об исправлении технических ошибок в записях, допущенных при государственной регистрации прав;
- заявлениям о приостановлении государственной регистрации прав;
- документам, необходимым для проведения государственной регистрации, например: ответом соответствующих органов и организаций на обращения учреждений юстиции по регистрации прав (их филиалов) или правообладателей о предоставлении сведений, необходимых для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (п.3 ст.8 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");
- дополнительным документам, представляемым заявителем с целью устранения причин, приведших к приостановлению регистратором прав государственной регистрации прав;

Лабораторная работа 4: Кадастр многоквартирных жилых домов.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и современные правовые проблемы регистрации прав на недвижимое имущество
2. Сделки с недвижимостью, регистрация.

Пояснения к теме:

Кадастровые дела зон с особыми условиями использования территорий. Под территориальными зонами с особыми условиями использования территорий согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации следует понимать: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Кадастровое дело зон с особыми условиями использования территорий формируется в отношении каждой установленной зоны и идентифицируется по названию зоны, названию объекта, в отношении которого установлена она, и реквизитов акта органа государственной власти или местного самоуправления, установившего зону с особыми условиями использования территорий.

Если в субъекте Российской Федерации государственный кадастровый учет ведется не по технологии децентрализованной организационной схемы, то орган кадастрового учета по субъекту Российской Федерации направляет необходимую информацию по установлению конкретной зоны с особыми условиями использования территорий в структурное подразделение, осуществляющее государственный кадастровый учет в соответствующем кадастровом районе.

Кадастровое деление, выполненное в соответствии с Правилами кадастрового деления, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.09.2000 N 660, сохраняется в силе и предусматривает деление территории Российской Федерации на единицы кадастрового деления - кадастровый округ: кадастровый район: кадастровый квартал.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов на кадастровые кварталы. В этом случае каждое кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером соответствующей единицы кадастрового деления.

Кадастровые дела геодезической основы ГКН. Кадастровое дело, включающее в себя каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей кадастрового округа, формируется органом, ведущим государственный кадастровый учет на территории кадастрового округа.

Для осуществления практической работы в отношении каждого кадастрового района в составе кадастрового округа составляется копия части кадастрового дела, включающая список координат опорных межевых сетей конкретного кадастрового района.

Кадастровое дело, содержащее в себе реквизиты картографической основы кадастра на территории кадастрового округа (дата создания картографической основы; сведения об организации, создавшей картографическую основу, масштаб картографической основы; система координат). Дополнительно кадастровое дело может включать картограмму покрытия территории кадастрового округа.

Кадастровые дела формируются отдельно на межселенную территорию и отдельно на территорию населенных пунктов.

Копии разделов указанных кадастровых дел, сформированные по отдельным кадастровым районам, могут направляться в соответствующие подразделения органа кадастрового учета в кадастровых районах для обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости.

В порядке информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости МИД России предоставляет в Роснедвижимость (далее - центральный аппарат) реквизиты международных договоров Российской Федерации и иных документов, указанных в ст. 8 Закона о кадастре, включая сведения об их подписании, ратификации и вступлении в силу, а также копии этих актов с текстовыми приложениями, содержащими описание прохождения границы Российской Федерации.

На основании полученных из МИДа России материалов в центральном аппарате создается кадастровое дело о Государственной границе Российской Федерации.

Полученная информация соответствующим образом обрабатывается в центральном аппарате:

- в случае, если установленная граница является сопредельной по отношению к нескольким субъектам Российской Федерации, составляются копии текстового описания в разрезе кадастровых округов, списки координат в системе координат, используемой на территории таких округов, а также подготавливается картографический материал (копии) на отдельные части Государственной границы в отношении каждого кадастрового округа;

- в случае, если установленная граница является сопредельной по отношению к одному субъекту Российской Федерации, составляются списки координат в системе координат, используемой данным субъектом, подготавливается копия полученного из МИДа России картографического материала.

Копии полученных материалов направляются в органы кадастрового учета соответствующего кадастрового округа для составления кадастрового дела на часть Государственной границы Российской Федерации, расположенную на территории данного округа.

Сведения о границах между субъектами Российской Федерации поступают в органы кадастрового учета кадастрового округа по участкам границы (например, участки границы: Московская область – Тульская область, Московская область - Калужская область и т.д.), на основании которых орган кадастрового учета кадастрового округа формирует отдельное кадастровое дело о каждой части границы между субъектами Российской Федерации. Информация об изменении границы между субъектами Российской Федерации включается в соответствующее кадастровое дело.

Сведения о границах муниципального образования, поступающие от соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, формируются в кадастровое дело.

Кадастровое дело о границах муниципального образования формируется по каждому муниципальному образованию.

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП,

2018. — 104 с. — Режим доступа: по подписке. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Лабораторная работа 5: Земельные реформы в России.

Цель занятия: формирование способности применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории.

Организационная форма работы: тренинг

Вопросы для обсуждения

1. Экономические механизмы землепользования
 1. государственное регулирование рыночной экономики землепользования
 2. Виды платы за землю. Задачи земельных платежей.
 3. Условия образования, виды и экономические причины формирования земельной ренты.
 4. Экономические рычаги для оборота земель

Теоретические положения к теме:

В природопользовании, в том числе в землепользовании важно обеспечение значительной степени государственного контроля. В целом это обеспечивает защиту интересов всех граждан. В основе механизма

рыночной экономики землепользования лежит плата каждым землепользователем земельной ренты, основанная на оценке земель. Основным документом, регулирующим экономические рычаги управления земельными ресурсами – Закон «О плате за землю». В законе были приняты основные формы платы за землю – *земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли*, применяемая для экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность.

Кроме указанных плат за землю существуют другие экономические рычаги для стимулирования оборота земель:

- рыночная цена земли
- залоговая цена земли
- компенсационные платежи при изъятии земель и их консервации
- платежи за повышение качества
- штрафные платежи
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте
- плата за право аренды.

Земельные платежи выполняют ряд задач:

- обеспечение рационального распределения земельных ресурсов между различными видами их использования
- создают равные условия деятельности для субъектов, хозяйствующих на земельных участках разного качества
- обеспечивают изъятие земельного налога, создаваемого на земельных участках с лучшими условиями
- формируют финансовую базу для проведения мероприятий, повышающих качество территории.

Земельный налог. Налоговым кодексом Российской Федерации объектами обложения признаны только земельные участки, находящиеся в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном владении). Объектом налогообложения не являются земельные участки, изъятые из оборота, занятые заповедниками, объектами археологического наследия, земельные участки в пределах лесного фонда, ограниченные в обороте, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами, а так же земельные участки, предоставленные для обороны, безопасности и таможенных нужд. В налоговом кодексе РФ для отдельных категорий налогоплательщиков предусмотрены льготы или преимущества, по сравнению с другими налогоплательщиками.

В налоговом кодексе определено, что налоговые ставки и не могут превышать:

- 0,3 % для земельных участков, отнесённых к землям сельскохозяйственного назначения, для земель занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, предоставленных для жилищного строительства
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства,
- 1,5 % для прочих земельных участков/

Арендная плата. Размер арендной платы за землю согласно действующим законам не ограничен (кроме земель сельскохозяйственного назначения).

Договор составляется на весь земельный участок с его инфраструктурой, природными и иными объектами.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков и размер арендной платы:

1. плотность заселения прилегающих территорий
2. обеспеченность инженерными коммуникациями
3. транспортная доступность
4. наличие сервитутов
5. загрязнённость, озеленённость
6. наличие неудобных территорий.

Экономические механизмы землепользования:

- категорирование земель, которое может повлиять на планировку и общее экономическое развитие территории

- оценка стоимости земель промышленных предприятий, что может повлиять на себестоимость выпускаемой продукции

- земельные аукционы - дают возможность открытой реализации земельных участков, что приводит к увеличению поступлений в бюджет

- регулирование цен на рынке земельных участков.

Основные положения формирования земельной ренты.

Первоначально в нашей стране было предложено оценивать земельные участки в соответствии с затратами на освоение и поддержание объектов природопользования в состоянии пригодном для эксплуатации – это была реализация «*затратной*» концепции. В результате бедные, малопригодные для земледелия территории, требующие много затрат на орошение и удобрения являлись самыми ценными, даже более ценными чем чернозёмы. Позже была выдвинута *результатная концепция оценки природных ресурсов*, в соответствии с которой оценка участка рассматривалась как денежное выражение продукции, получаемой с участка. Ещё позже – был признан подход, основанный на *рентной концепции оценки природных ресурсов* цена земли – это цена собственности на участок земли, в то же время *земельная рента – это цена услуг земли в определённый период, получающая своё выражение в виде арендной платы за используемую землю*. Цена земли зависит от земельной ренты и представляет собой сумму дисконтированной земельной ренты за предстоящий срок службы участка земли. В рыночных условиях цена на землю, как и земельная рента определяется уровнем спроса на отдельные участки.

$$Ц(земли) = \sum P(1+r)^{-1}$$

Основа экономического регулирования земельных отношений – формирование платы за землю, которая представляет собой вид издержек, связанный с получением дохода в виде ренты.

Несмотря на наличие большого числа экономических механизмов управления земельными ресурсами основным механизмом является использование *земельной ренты*.

Рента – устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Известно несколько видов рент – государственная, земельная и банковская, по которым выплачивают рентные доходы в виде процента.

Дифференциальная рента – доход, полученный в результате использования ресурсов (с неэластичным предложением) более высокой производительности в ситуации ранжирования этих ресурсов по плодородию и местоположению.

Дифференциальная рента 1 — это дополнительный чистый доход, создаваемый на лучших по плодородию и местоположению земельных участках. Эти различия приводят к тому, что в хозяйствах, находящихся на лучших и средних землях, а также ближе расположенных к пунктам сбыта продукции, на единицу продукта приходится меньше затрат. Эта рента связана с естественным плодородием и местоположением участков: например - различают лучшие, средние и худшие участки земли – на лучшем участке - получено 6 тонн, индивидуальная цена – 20 долл за тонну, при урожае 5 тонн – цена 24 долл., самая дорогая пшеница получена на худшем участке – 30 долл за тонну. общественная цена производства одной тонны пшеницы регулируется издержками на худшей земле, - равна 30 долл. При этом на лучших и средних землях возникает сверхприбыль, которая отдаётся арендаторами земельными собственниками в качестве платы за пользование их землёй и превращается в дифференциальную земельную ренту.

Дифференциальная рента 2 является дополнительным чистым доходом, образующимся вследствие более интенсивного ведения хозяйства. Она связана с устойчивым повышением экономического плодородия почвы в результате добавочных вложений средств производства и труда в один и тот же участок земли. Эти 2 ренты различаются не только наличием экстенсивного и интенсивного производства, но и в их получателях – дифф. 1 целиком присваивается земельным собственником, а дифф. 2 – частично и временно – арендатором.

Абсолютная земельная рента — один из видов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение применять капитал к земле; уплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли независимо от плодородия (отсюда название этого вида ренты).

Монопольная рента — особая форма земельной ренты, образуется при продаже определенных видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость.

В отличие от абсолютной ренты – монопольная – получается с немногих участков.

Применительно к городским земельным ресурсам значение зем ренты особое. Рента, взываемая с городских земель разделяется на экономическую, взываемую за использование по сути инженерной инфраструктуры, транспорта, коммуникации, которые представляют собой результат вложения капитала и труда - это всё является собственностью города и выделяется незначительная часть природной ренты.

Рентообразующие факторы:

- распределение налогов и льгот
- различия в ценах на сельскохозяйственную продукцию и средства
- различия в уровне интенсивности и развития земли
- обеспеченность трудовыми ресурсами

- распределение капитала между производителями
- качество труда
- системы ведения производства
- различия в уровне технологий
- состояние средств связи и иных инфраструктур
- социальные и бытовые условия жизни населения.

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Лабораторная работа 6: Кадастр объектов капитального строительства городских земель. Кадастр земельных участков в жилых зонах

Цель занятия: формирование способности применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории, оценивать эффективность управления недвижимостью.

Организационная форма работы: расчётная работа с обсуждением теоретических вопросов

Вопросы для обсуждения:

1. Распределение земель сельхозназначения по угодьям.
2. Перевод земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую в период последней земельной реформы.
3. Правовой статус земель с/х назначения.
4. Временная динамика изменения площади земель отнесённых к категории земель сельхозназначения.
5. Кадастровая оценка земель сельхозназначения, определение дифференциального рентного дохода, удельных показателей. Кадастровая оценка земель сельхозназначения, определение дифференциального рентного дохода, удельных показателей.
6. Рассчитать кадастровую стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий и результаты оформить письменно

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>
2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

**Лабораторная работа 7: Правила землепользования и застройки,
генеральный план и публичная кадастровая карта. Применение их в
кадастре недвижимости**

Цель занятия: сформировать понятие о платном землепользовании, видах платы за землю, сформировать представление и навыки по определению кадастровой оценки земель (на примере земель населённых пунктов).

Организационная форма работы: семинар

Вопросы для обсуждения:

1. Рентная и затратная концепция оценки земли как объекта недвижимости
2. Земельный налог. Объекты, не являющиеся объектом налогообложения и лица, освобожденные от земельного налога
3. Кадастровая оценка земель населённых пунктов.
4. Расчётные блоки методики кадастровой оценки земель населённых пунктов.
5. Расчёт кадастровой стоимости по 2 – м технологическим линиям.
6. Определение удельных показателей и расчёт кадастровой стоимости земель населённых пунктов Ставропольского края. Расчёт земельного налога.

Теоретические положения к теме:

Определение кадастровой стоимости земельных участков населённых пунктов

Кадастровая стоимость земельных участков поселений определяется с учетом:

- уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки в границах поселений (принимаются во внимание как застроенные, так и незастроенные земельные участки) и иной информации об объектах недвижимости;
- площади земельного участка;
- вида территориальной зоны и вида функционального использования земельного участка;
- факторов местоположения и окружающей среды.

2.2 Кадастровая стоимость земельных участков поселений (Р) рассчитывается по следующей формуле:

$$P = S_{\text{зем.уч.}} * (P_{\text{пос}_i} + P_{\text{сделки}_i}) * K_i^{\text{ц}}, \quad (1)$$

где:

$S_{\text{зем.уч.}}$ – площадь земельного участка (кв.м);

$P_{\text{пос}_i}$ – линейная функция от сжатых факторов для i -го кластера, учитывающая особенности инфраструктуры поселения (инфраструктурная составляющая), руб/кв.м;

$P_{\text{сделки}_i}$ – линейная функция параметров сделки для i -го кластера, учитывающая особенности конкретного земельного участка (локальная составляющая), руб/кв.м;

$K_i^{\text{ц}}$ – коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому статистика рыночных сделок отсутствует.

2.3 При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель в i -м кластере составляется избыточная система уравнений, описывающая конкретные сделки в конкретном поселении:

$$P_{\text{пос}i} + P_{\text{сделки}i} = \sum_j \beta_{j,i} * F_j + \sum_k \delta_k * G_k + \text{Const}_i, \quad (2)$$

где:

F_j – значение j -го фактора для конкретной сделки;

G_k – значение k -ой характеристики объекта сделки;

$\beta_{j,i}, \delta_k$ – значения коэффициентов регрессии, определяющих вклад в величину кадастровой стоимости земельного участка соответственно инфраструктурной и локальной составляющих;

Const_i – средняя удельная цена сделки для i -го кластера;

i – номер кластера.

2.4 В связи с объективной ограниченностью на территории поселений сделок с незастроенными земельными участками, в Методике предусматривается возможность использования данных о сделках с земельными участками с расположенными на них зданиями (строениями).

В этом случае производится процедура приведения цен сделок, полученных в результате анализа статистических данных, к цене сделки с типичным объектом. Цена сделки ($P_{\text{сделки}j}$), полученная в результате анализа статистических данных, может быть описана следующей формулой:

$$P_{\text{сделки}j} = S_j * P1 * \Pi_{i,j}, \quad (3)$$

где:

S_j – общая площадь здания (строения) в j -ой сделке, кв.м.;

$P1$ – базовая стоимость единицы площади типичного объекта сделки руб./кв.м.;

$\Pi_{i,j}$ – совокупность коэффициентов, характеризующих как условия сделки, так и характеристики/особенности здания (строения) и местоположение земельного участка (территориальный коэффициент).

Решение системы уравнений (3) позволяет определить значения поправочных коэффициентов для приведения цены конкретной сделки к цене сделки с типичным объектом.

На основании модели (2) составляется избыточная система уравнений, описывающая зависимость удельной цены сделки, приведенной к цене сделки с типичным объектом ($P_{\text{пр}n}$), от сжатых факторов, учитывающих особенности инфраструктуры поселения в i -м кластере:

$$\sum_j \beta_{j,i} * F_j + \sum_k \delta_k * G_k + \text{Const}_i = P_{\text{пр}n}, \quad (4)$$

Кадастровая стоимость земельного участка и/или удельный показатель кадастровой стоимости земель определяется методом «извлечения» (метод определения стоимости земельного участка по остаточному принципу).

2.5 Удельные показатели кадастровой стоимости земель по видам функционального использования, по которым отсутствует информация о сделках, определяются на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует наиболее полная статистика сделок и экспертной оценки соотношения вклада ценообразующих факторов в удельный показатель кадастровой стоимости земель данного вида функционального использования и вида функционального использования, по которому нет информации о сделках.

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому отсутствует статистика рыночных сделок (P_i^u), осуществляется по формуле:

$$P_i^u = P_i^* * K_i^u, (5)$$

где:

P_i^* – удельный показатель кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

K_i^u – коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок.

2.6 Коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель (K_i^u) по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок, определяется по формуле:

$$K_i^u = \frac{Q_i^u}{Q_i^*}, (6)$$

где:

Q_i^* – показатель качества поселения или кадастрового квартала в поселении, характеризующий кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

Q_i^u – показатель качества поселения или кадастрового квартала в поселении, характеризующий кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому нет данных о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости.

Экспертная оценка соотношения вклада ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков различного

функционального использования проводится на основе вопросника типовых анкет, анализ и обработка которых осуществляется с использованием метода «анализа иерархий».

Методические рекомендации к выполнению работы:

1. Рассчитать и сравнить кадастровую стоимость кадастровых кварталов для всех представленных видов функционального использования двух курортных городов и двух городов - административных центров (приложение). Дать анализ результатов сравнения, объяснить причины различий.
2. Рассчитать величину земельного налога для земель под ижс по усреднённым показателям всех четырёх городов, учитывая ставку земельного налога - 0,3 %), результаты оформить в виде таблицы.

Таблица 3

Кадастровая стоимость кварталов в населённых пунктах Ставропольского края (по средним показателям)

Населённый пункт	кадастровая стоимость по кварталам усреднённым показателям	земельный налог для земель под индивидуальной жилой застройкой
Пятигорск		
Кисловодск		
Светлоград		
Ипатово		

Лабораторная работа 8: Регистрация прав на земельные участки, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Цель занятия - сформировать представление о стандартизации, сертификации и лицензированию в системе Росреестра.

Организационная форма работы: тренинг

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие о поэтажном плане, абрисе, ситуационном плане.
2. Понятие физического износа, определение физического износа для целей оценки зданий и сооружений
3. Построение поэтажного плана по словесному описанию.
4. Определение инвентаризационной стоимости здания по укрупнённым показателям (расчёт стоимости здания для целей технической инвентаризации) и построение поэтажного плана по словесному описанию

Методика выполнения: Расчётно – графическая работа «Определение инвентаризационной стоимости здания и построение поэтажного плана по словесному описанию»

Теоретические положения по теме:

При обследовании здания (строения) осуществляют техническое описание его частей (конструктивных элементов): фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, водопроводно-канализационные устройства, газооборудование и электрооборудование, крыльца, лестницы, отмостки и др. Техническую инвентаризацию строений нельзя проводить, не зная их конструкции. Без этих знаний специалист-инвентаризатор не сможет не только правильно составить техническое описание, но и не сумеет определить его техническое состояние, физический износ или оценить строение. *Абрис на строение состоит из двух частей*: обмерной и описательной. На небольшие строения эти части в абрисе совмещаются. Абрис является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к инвентарному делу. Абрис составляется сразу и на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т. п. Размеры проставляются обязательно у той стены, где они были измерены. *Абрис обмера составляется схематично*. Абрис здания составляется немасштабно с соблюдением пропорций. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых зданий. Для строений длиной более 20 м, когда абрис плана строения затруднительно разместить на бланке рекомендованной формы, разрешается использовать другой формат. В зависимости от величины здания формат такого абриса должен быть А4 (210×296 мм), А3 (420×296 мм) и больших размеров, но кратных формату А4. С левой стороны оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается адрес инвентаризируемого объекта.

В абрисе указываются все части здания в плане, и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры.

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали – снизу вверх. Размер цифр в абрисе рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2–2,5 мм. При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом или мезонином, мансардой, светелкой.

Составление абриса и измерение здания проводятся в следующей последовательности:

- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен

или частично;

- измерение с одновременной последовательной записью размеров, начиная с одного из наружных углов строения до начала и конца оконных и дверных проемов, начала и конца архитектурных выступов, колонн и пр. по всему периметру стен основного строения и пристроек. Не подлежат внесению в абрис и измерению наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени, крыльца измеряются и вносятся в абрис. Начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем. Цифры, показывающие начало и конец оконных проемов, крылец, ступеней и т. п., записываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене. Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

Поэтажный план. На основное строение на основании данных абриса составляется поэтажный план. Он вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 в условных обозначениях, принятых для технического учета основных фондов жилищно-коммунального хозяйства. Составление плана должно быть произведено с точностью до $\pm 0,5$ мм. Составление поэтажного плана начинается с вычерчивания плана первого этажа. Первоначально по данным натурных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен – внутренний контур строения. Далее строятся внутренние стены и перегородки и после увязки другая имеющаяся ситуация. На плане по размерам вычерчиваются:

- наружные колонны, пилястры и т. п., выступающие более 10 см; все внутренние выступы стен и перегородок; арки и отдельно расположенные столбы;
- стены и перегородки, окна и двери, лестницы, крыльца, лазы подвалов и полуподвалов, балконы;
- ниши в стенах, опускающиеся или не доходящие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- печи, газовые плиты, котлы центрального отопления, ванны, раковины, унитазы и пр.

На поэтажных планах не показываются:

- трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа;
- радиаторы центрального отопления.

Задание для расчётно – графической работы:

1. Рассчитать восстановительную стоимость здания методом укрупнённых показателей восстановительной стоимости для технической инвентаризации.
2. Вычертить поэтажные планы для двухэтажного здания с учётом условных обозначений в масштабе 1:200 (описание прилагается.)

Исходные данные:

место: Ставропольский край

назначение: цех по приёму и переработке овощей

Этажность – 1;

Общая площадь – 925 м²; строительный объем – 2850 м³.

Конструктивная система – железобетонный фундамент, стены кирпичные.

Дата постройки здания – 1976 год.

Дата оценки – 20 октября 2003 года.

1. Определение восстановительной стоимости.

Формула, по которой определяется восстановительная стоимость:

$$BC_{\Sigma} = УПВС_{69} \cdot K \cdot O \cdot И_{69-д.о.} \cdot K_{зак.} \cdot НДС,$$

где: BC_{Σ} – восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

$УПВС_{69}$ – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года, руб./м³ (приложение 1)

K – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого объекта от объекта-аналога; в нашем случае отличия отсутствуют - $K=1$

O – строительный объем здания (или иной расчетный параметр), м³ или м²;

$И_{69-д.о.}$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года на дату оценки.

$K_{зак.}$ – коэффициент, учитывающий затраты и прибыль организации Заказчика-Застройщика. В практике оценочной деятельности принимается в размере 1,3.

Стадия 2. Пересчет стоимости строительства от цен 1984 года к ценам на дату оценки – на 20 октября 2003 года. Для этого нам необходим Ко-инвест – выпуск 45-й за октябрь 2003 года (приложение 2)

Общий индекс пересчета - $И_{69-д.о.} = 1,18 \cdot \dots =$

Восстановительную стоимость оцениваемого объекта определяют методом сравнительной единицы с применением сборников УПВС:

$$BC_{\Sigma} = УПВС_{69} \cdot K \cdot O \cdot И_{69-д.о.} \cdot K_{зак.} \cdot НДС$$

НДС на дату оценки составлял 1,2

2. Определение износа.

Физический износ. Существует несколько методов расчета физического износа зданий: нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Нормативный метод основан на правилах ВСН 53-86 Госгражданстроя, разработанных в 1986 г., и применяется Бюро технической инвентаризации для оценки износа жилых зданий. Вот формула, по которой определяется износ:

$$F\phi = [\sum F_i \cdot Li] / 100,$$

где: $F\phi$ – физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента (%). Например, фундамента, или стен;

Li – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

В указанных правилах описаны повреждения конструктивных элементов и соответствующие им размеры физического износа. Доля восстановительной стоимости элемента берется из известных нам сборников УПВС. Правила ВСН хоть и разработаны для жилых зданий, вполне успешно применяются и для других объектов. Рассмотрим оценку износа на примере нашего здания. Первое, что необходимо сделать – провести визуальный осмотр всех

элементов конструкций оцениваемого здания с целью установления их повреждений. Пусть результаты осмотра выявят следующую картину см. приложение 3

Износ, соответствующий повреждениям, назначается по ВСН. В остальных элементах конструкций примем повреждения, эквивалентные 35% износу.

Теперь в сборнике УПВС № 26, том 1, еще раз откроем таблицу 161, по которой определялась стоимость, и в продолжении этой таблицы найдем Удельные веса отдельных конструктивных элементов в % : Фундаменты - 15%, стены - 21%, покрытия и кровля - 18%. Теперь, используя формулу, в табличной форме проведем расчет износа оцениваемого здания (табл. 4).

Таблица 4

Расчет физического износа нормативным методом

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес элемента, Li	Процент износа элемента, Fi Приложение 3	Fi x Li
1	Фундаменты			
2	Стены			
3	Покрытия и кровля			
4	Остальные			
$\Sigma Fi \cdot Li$				
$F_{\phi} = [\Sigma Fi \cdot Li] / 100$				

После подсчёта общего износа здания определяем остаточную восстановительную стоимость по формуле:

$$ОВС = ВСэ - Изд$$

$$Изд = ВСэ \cdot И\%$$

Таблица 5

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания до 3000 м ³
1	17,5
2	18,3
3	20,1
4	21
5	21,8
6	34,9
8	36,7

Таблица 6

Признаки	Количественная	Физический	Примерный
----------	----------------	------------	-----------

износа	оценка	износ, %	состав работ
фундаменты Трещины, частичное раз- рушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками.	То же, более 2 мм; глубина более 10 мм	41-60	Заделка швов и разрушенных блоков, восстановление гидроизоляции; усиление фундаментов местами
покрытие и кровля Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 10 % кровли;		21-40	Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительным покрытием еще одним слоем;
стены Мелкие единичные трещины и местные выбоины в керамике	Ширина трещин до 1 мм. Повреждения на площади до 10 %	0-10	Затирка трещин и выбоин

2. Составить поэтажные планы двухэтажного здания по словесному описанию: Двухэтажное здание – стены кирпичные, на первом этаже 3 комнаты, на втором этаже 4 комнаты и по 1 коридору.. На первом этаже 2 арки, 2 перегородки не доходящие до потолка - на 2 этаже, на 1 этаже 2 дверных проёма, заделанных деревом, есть эркер, крыльцо со ступенями на 3 стороны, есть внешняя двухмаршевая лестница на 2 этаже, на первом этаж деревянный внутренний тамбур, на 2 этаже электрическая напольная плита, на первом отопительная угловая печь, в санузле есть ванная, колонка, унитаз., на первом этаже – люк и вентиляционные каналы. Есть окна не менее 6 окон на этаже, между первым и вторым этажом – люк.

Основная литература

1.Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ;

Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Лабораторная работа 9: Стандарты кадастровой деятельности

Цель занятия: Сформировать представление об управлении земельными ресурсами в населённых пунктах.

Организационная форма работы: семинар.

Вопросы для обсуждения:

1. История возникновения технической инвентаризации, основные цели и задачи учёта и инвентаризации в послереволюционное и советское время.
2. Организация и проведение работ по технической инвентаризации отдельно стоящих зданий.
3. Обмер здания. Обмер здания снаружи.
4. Обмер внутренних строений. Контроль обмера зданий.
5. Техинвентаризация объектов капитального строительства, нумерация и литерация.

Теоретические положения к теме:

Техническая инвентаризация – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов и изменении этих

показателей. По характеру и объему работ техническая инвентаризация разделяется на основную (первичную) и текущую.

Основной (первичной или первоначальной) называется инвентаризация, осуществляемая для получения учетно-технических данных об объекте. Такая инвентаризация осуществляется путем обследования, съемки и технического описания объекта с составлением инвентаризационно-технической документации.

Текущей инвентаризацией является регистрация текущих изменений в составе, состоянии и стоимости строений, учтенных при основной инвентаризации, и производится после капитального ремонта, перепланировки, возведении или сносе строений, а также по другим причинам, вызывающим изменения в учетно-технических характеристиках.

Техническая инвентаризация объектов производится в следующем порядке:

- изучается имеющаяся на объект документация, изготавливаются рабочие чертежи, планы, схемы;
- определяются примерные объемы работ и согласовываются с заказчиком сроки сдачи исполненной учетно-технической документации;
- проводятся натурные работы на объекте учета: обследование и обмер объекта с описанием их конструктивных элементов и определением физического износа, составляются абрисы;
- в камеральных условиях вычерчивается: инвентарный план территории, план, а при наличии конструктивных особенностей – разрезы здания или/и сооружения; заполняются данными учета разделы технического паспорта;
- проверяются, согласовываются и принимаются выполненные исполнителем работы;
- материалы технической инвентаризации регистрируются в архиве ОТИ.

Организация и проведение работ при текущей технической инвентаризации

А. Текущая техническая инвентаризация проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос).

Б. Подготовительные работы при текущей технической инвентаризации объекта недвижимости осуществляются в следующей последовательности:

- ознакомление с правоустанавливающими документами;
- заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации объектов недвижимости;
- изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;
- определение количества персонала, необходимого для производства обследований объекта во всем его объеме в установленные договором сроки;
- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

В. Обследование объекта недвижимости в целях выявления фактов возведения, восстановления, надстройки, реконструкции или сноса объекта или его составляющих.

Г. Сравнение полученных в результате обследования сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте.

Д. Определение измененных количественных и качественных характеристик объекта.

Е. Внесение соответствующих дополнений и изменений в техническую документацию (технический (кадастровый) паспорт объекта).

Ж. Определение инвентаризационной стоимости объекта в случае принадлежности его физическому лицу.

З. Составление выходной документации на объект.

И. Проверка и приемка выполненных работ.

К. Включение материалов текущей технической инвентаризации в архив ОТИ.

Обмер здания. Обмер здания снаружи

Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри.

При обмере строений снаружи, наряду с размерами по цоколю, определяются размеры по телу стен строения (производится выше обреза цоколя).

Обрезом цоколя называется место перехода утолщенной нижней части стены, называемой цоколем, в нормальную для данного дома толщину стен. Это место в кладке оформляется чаще всего полочкой или откосом. Выступающие части стен (пилястры), раскреповки толщиной до 10 см и шириной до 1 м, не измеряются и на абрис не наносятся. Все остальные выступы в зданиях измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки. Встречающиеся по пути наружных замеров выступы, крыльца, площадки, прямки и пр. также обмеряются и заносятся в абрис. При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот. Одновременно с размерами строения производится измерение высоты строений.

Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или:

- выступ более 0,40 м;
- пристройка – сени, тамбур, веранда и т. п.;
- излом горизонтальной линии стены.

Оконные и дверные проемы, простенки между ними, пилястры, колонны, уступы, выступы и другие архитектурные детали замеряются от одной исходной точки промеров нарастающим итогом. Для повышения точности в отдельных случаях полезно также проводить замеры в обратном направлении. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности проведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем

суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При наличии оконных проемов одинаковой ширины нет необходимости замерять каждый из них; достаточно ограничиться замерами одного-двух. Привязку проемов делают во всех случаях без исключения. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются («привязываются») в каждом этаже отдельно внутри здания. Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см, выступы более 10 см, а крыльца и т. п. вносятся в абрис и измеряются.

Обмер внутренних помещений

В зданиях производятся измерения внутренних помещений. В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ измерения выполняются от отделанных поверхностей по периметру стен или перегородок на высоте 1,10–1,30 м от пола. Это вступает в противоречие со СНиП 31-01–2003 «Здания жилые многоквартирные». При невозможности измерений по телу стен или перегородок промеры проводятся параллельно стенам. Измеряют помещения с точностью до 1 см по всему периметру стен с одновременным измерением дверей, печей, выступов и других элементов с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
- измерение печей и кухонных очагов проводится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
- при измерении лестничных клеток, кроме самого помещения, измеряются площадки и марши;
- если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, проводится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;
- санитарно-техническое оборудование – водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;
- помещения, разгороженные перегородками не до потолка, учитываются и измеряются как отдельные;
- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т. п. размером более трех сантиметров подлежит измерению.

По окончании работ по обмеру строения проверяется соответствие данных наружного размера строения и суммы внутренних измерений в помещениях. Разница в размерах не должна превышать величины, рассчитанной по формуле

$$N = 0,75 \cdot K,$$

где N – допустимое отклонение в см; 0,75 – коэффициент допустимой ошибки (1 см на 1 размер); K – количество внутренних размеров, в том числе толщин стен и перегородок.

При расхождении, превышающем допустимое, измерения проверяются. Например, в результате обмера строения получены следующие данные: сумма внутренних размеров составляет 36,16 м; длина стены по наружному промеру 36,20 м; отклонение составляет 0,04 м ; допустимое отклонение $N = 0,75 \cdot 7 = 5,25$ см. Внутренние помещения и высота в холодных постройках не обмеряются и не учитываются.

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>
2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические рекомендации

по организации самостоятельной работы обучающихся
по дисциплине «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студента).

Самостоятельная работа студента является важным видом учебной и научной деятельности студента. Федеральным государственным образовательным стандартом предусматривается значительный объем времени из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу. В связи с этим, обучение включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования – подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности.

Решение этих задач невозможно без повышения роли самостоятельной работы студентов над учебным материалом, усиления ответственности преподавателей за развитие навыков самостоятельной работы, за стимулирование профессионального роста студентов, воспитание творческой активности и инициативы.

К современному специалисту общество предъявляет достаточно широкий перечень требований, среди которых немаловажное значение имеет наличие у выпускников определенных способностей и умения самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через участие студентов в практических занятиях, выполнение контрольных заданий и тестов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Кадастр недвижимости»

Самостоятельная работа проводится в виде собеседования и проверки лабораторных занятий. Основной целью этих видов самостоятельной работы является улучшение профессиональной подготовки специалистов высшей квалификации, направленное на формирование действенной системы фундаментальных и профессиональных знаний, умений и навыков, которые они могли бы свободно и самостоятельно применять в практической

деятельности.

В ходе организации самостоятельной работы решаются следующие задачи:

- углублять и расширять их профессиональные знания;
- формировать у них интерес к учебно-познавательной деятельности;
- научить студентов овладевать приемами процесса познания;
- развивать у них самостоятельность, активность, ответственность;
- развивать познавательные способности будущих специалистов.

В ходе постановки целей и задач необходимо учитывать, что их выполнение направлено не только на формирование общеучебных умений и навыков, но и определяется рамками данной предметной области.

При организации самостоятельной работы по дисциплине формируются следующие компетенции:

№ п/п	Содержание компетенции	Шифр
1	Способен разрабатывать научно-техническую проектную и служебную документацию, оформлять научные отчёты, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастровое применение геоинформационных систем и современных технологий	ОПК 2
2	Способен определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях	ОПК 4

2. План-график выполнения самостоятельной работы

Наименование тем дисциплины	Вид самостоятельной работы	Неделя
Особенности определения кадастровой стоимости земель промышленности, земель связи, транспорта, полос отвода	Собеседование	1 неделя
Кадастровое деление территории РФ, кадастровые карты.	Собеседование	3 неделя
Документы ведения кадастровых дел, структура и содержание кадастрового дела, кадастровый номер, структура номера	Собеседование	5 неделя
Регистрация прав на земельные участки, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.	Собеседование	7 неделя
Земельные реформы в России, разгосударствление земли, содержание и результат последней земельной реформы	Собеседование	9 неделя

Управление недвижимостью, земельный фонд как объект управления	Собеседование	11 неделя
Основные методы управления земельными ресурсами – ГКН, землеустройство, мониторинг земель, контроль земельного законодательства	Собеседование	13 неделя
Деятельность по стандартизации, сертификации и лицензированию в системе Росземкадастра управление земельными ресурсами субъектов РФ	Собеседование	15 неделя
Особенности управления земельными ресурсами в населённых пунктах	Собеседование	17 неделя
Определение эффективности управления объектами недвижимости, критерии эффективности системы управления земельными ресурсами	Собеседование	17 неделя
Использование и охрана земельных ресурсов. Факторы, определяющие деградацию земельных ресурсов России. Причины сокращения продуктивных сельскохозяйственных земель.	Собеседование	2 неделя
Экономический механизм пользования недрами. Система платежей за недропользование: платежи за право пользования недрами; отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы.	Собеседование	1 неделя
Кадастр недвижимости в странах Европы, США	Собеседование	3 неделя
Технология ведения кадастрового учёта земельных участков на уровне муниципального образования	Собеседование	5 неделя
Земельные отношения, субъекты и объекты земельных отношений, и их задачи. Составные части земельных отношений. Классификация земельных отношений.	Собеседование	7 неделя
Понятия информации и информатизации. Уровни доступа к информации. Единое информационное пространство. Информационное обеспечение и связи ГЗК	Собеседование	9 неделя
Требования, предъявляемые к земельно-кадастровой информации. Основные характеристики территориальных зон и земельных участков.	Собеседование	11 неделя
Перечень земель, находящихся в собственности Российской Федерации.	Собеседование	13 неделя

Перечень земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Перечень земель, находящихся в собственности муниципальных образований.		
Содержание ГЗК на разных административно-территориальных уровнях. Компетенция Росземкадастра в области ГЗК	Собеседование	15 неделя

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Учебным процессом не предусмотрены.

4. Вопросы собеседования

Тема: Особенности определения кадастровой стоимости земель промышленности, земель связи, транспорта, полос отвода

1. Понятие кадастровой стоимости земель промышленности
2. Методика и алгоритм определения кадастровой стоимости полос отвода.
3. Сравнение определения кадастровой стоимости земель населённых пунктов и земель промышленности
4. Понятие удельных показателей и проблемы определения кадастровой стоимости земель промышленности.

Тема: Кадастровое деление территории РФ, кадастровые карты.

1. Цели и задачи кадастрового деления территории.
2. Принципы и правила деления территории на кадастровые кварталы.
3. Принцип природно-сельскохозяйственного районирования для целей деления.
4. Требования к выделению кадастровых кварталов и массивов.
5. Структура кадастрового номера.

Тема: Документы ведения кадастровых дел, структура и содержание кадастрового дела, кадастровый номер, структура номера.

1. Перечень документов, подаваемых для регистрации объекта недвижимости.
2. Структура и содержание кадастрового дела.
3. Изменения в законодательстве в последние годы по нововведениям в структуре кадастрового номера и кадастрового деления.
4. Выделение границ кадастровых районов в соответствии с административно – территориальным делением страны.

Тема: Регистрация прав на земельные участки, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

1. Регистрация прав на земельные участки и другие объекты недвижимости.
2. Порядок регистрации прав на земельные участки и порядок регистрации прав на объекты капитального строительства.
3. Особенности регистрации прав на недвижимое имущество.

Тема: Земельные реформы в России, разгосударствление земли, содержание и результат последней земельной реформы.

1. Понятие земельной реформы в юридическом аспекте.
2. Перечень наиболее важных земельных реформ на протяжении последнего столетия.
3. Результаты последней реформы 1990 – 2000 г.г.
4. Ошибки и недостатки последней земельной реформы.
5. Предпосылки последней земельной реформы.

Тема: Управление недвижимостью, земельный фонд как объект управления.

1. Понятие управления недвижимостью, цели и задачи управления недвижимостью.
2. Понятие земельного фонда и как объекта управления.
3. Классификация земельного фонда по категориям земель.
4. Механизмы управления земельными ресурсами – землеустройство, налогообложение, кадастровая стоимость.
5. Классификация земельного фонда по угодьям.

Тема: Основные методы управления земельными ресурсами – ГКН, землеустройство, мониторинг земель, контроль земельного законодательства.

1. Ведение кадастра недвижимости – основной метод управления земельными ресурсами страны.
2. Землеустройство – как система мероприятий, направленная на регулирование земельных отношений.
3. Мониторинг и контроль земель как государственная система наблюдения и учёта.
4. Мониторинг земель как один из механизмов управления земельным фондом.

Тема: Деятельность по стандартизации, сертификации и лицензированию в системе Росземкадастра управление земельными ресурсами субъектов РФ.

1. Стандартизация и сертификация в системе Росреестра.
2. На уровне субъектов РФ управление земельными ресурсами.
3. Составление карт и инвентаризация земель.
4. Сертификация и лицензирование в системе управления земельным фондом страны.

Тема: Особенности управления земельными ресурсами в населённых пунктах.

1. Правовые особенности земель населённых пунктов.
2. Мониторинг земель населённых пунктов.
3. Научное обоснование перераспределения земель в городской черте.
4. Ресурсная и экономическая оценка земель.
5. Зонирование как механизм управления земельными ресурсами в

пределах городских территорий.

Тема: Определение эффективности управления объектами недвижимости, критерии эффективности системы управления земельными ресурсами.

1. Понятие эффективности управления объектами недвижимости.
2. Понятие объектов недвижимости.
3. Критерии эффективности управления земельными ресурсами.
4. Соотношение результатов и соответствующих затрат как основной критерий эффективности.
5. Эффективность проведения работ по ведению кадастра.

Тема: Использование и охрана земельных ресурсов. Факторы, определяющие деградацию земельных ресурсов России. Причины сокращения продуктивных сельскохозяйственных земель.

1. Негативные процессы и явления при использовании земельных ресурсов.
2. Деградация земельных ресурсов, перечень деградационных ресурсов.
3. Продуктивность сельскохозяйственных земель, процессы дегумификации, эрозии, засоления и опустынивания.
4. Причины сокращения продуктивности сельскохозяйственных земель.

Тема: Экономический механизм пользования недрами. Система платежей за недропользование: платежи за право пользования недрами; отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы.

1. Государство как исключительный собственник недр.
2. Лицензирование пользования недрами.
3. Недроотводы.
4. Доминирование правового участка недр над юридическим статусом соответствующего земельного участка.

Тема: Кадастр недвижимости в странах Европы, США.

1. Особенности кадастра недвижимости в странах Европы и США.
2. Составление реестров объектов недвижимости в Германии, США.
3. История кадастра стран материковой Европы.

Тема: Технология ведения кадастрового учёта земельных участков на уровне муниципального образования.

1. Особенности предоставления документов при постановке на кадастровый учёт.
2. Сроки постановки объекта на кадастровый учёт.
3. Действия физических лиц при приостановке и отказе на

кадастровый учёт.

4. Условия, при которых приостанавливают постановку на кадастровый учёт.

5. Условия, при которых отказывают в кадастровом учёте.

Тема: Земельные отношения, субъекты и объекты земельных отношений, и их задачи. Составные части земельных отношений.

Классификация земельных отношений.

1. Понятие земельных отношений.
2. Земельная политика и земельный строй.
3. Объекты и субъекты земельных отношений.
4. Классификация земельных отношений.
5. Составные части земельных отношений.

Тема: Понятия информации и информатизации. Уровни доступа к информации. Единое информационное пространство. Информационное обеспечение и связи ГКН.

1. Уровни доступа информации, лица, имеющие неограниченный доступ.
2. Понятие баз данных и информатизации при ведении кадастра недвижимости.
3. Информационное обеспечение кадастра недвижимости.
4. Единое информационное пространство.

Тема: Требования, предъявляемые к земельно-кадастровой информации. Основные характеристики территориальных зон и земельных участков.

1. Понятие территориальной зоны и зоны с особыми условиями использования.
2. Требования к земельно-кадастровой информации.
3. Характеристики земельных участков.

Тема: Перечень земель, находящихся в собственности Российской Федерации. Перечень земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Перечень земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

1. Земли собственности Российской Федерации.
2. Земли собственности субъектов.
3. Земли собственности муниципальных образований.

Тема: Содержание ГКН на разных административно-территориальных уровнях. Компетенция Росреестра в области сбора информации ГКН.

1. Содержание ГКН на уровне субъекта РФ.
2. Компетенция Росреестра в области сбора информации ГКН.
3. Иерархический уровень сбора информации для сведений ГКН.

Список рекомендуемой литературы

Основная литература

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : РГУП, 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>

2. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учебное пособие / А. А. Харитонов, С. С. Викин, Е. Ю. Колбнева [и др.] ; под редакцией А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 243 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72753.html>

Дополнительная литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие для студентов и магистрантов направления подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 172 с. — ISBN 978-5-89040-514-2. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/55018.html>

Дополнительная и законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Интернет-ресурсы:

1. www.rosreestr.ru
2. www.consultant.ru