

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ОСОБЕННОСТИ УЧЁТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СИСТЕМЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
заочной формы обучения, группы 81001254  
Борзенкова Романа Николаевича

Научный руководитель  
к.г.н., доцент  
Сазонова Н.В.

БЕЛГОРОД 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ .....	6
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ.....	8
1.1. Становление межевания в России .....	8
1.2. Современное состояние прав собственности на землю .....	11
ГЛАВА 2. ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ПОСТАНОВКЕ ЕГО НА УЧЁТ .....	20
2.1. Требования к кадастровому учету земельного участка .....	20
2.2. Использование ГИС для кадастровых работ .....	33
ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	46
3.1. Государственная регистрация объектов недвижимости.....	46
3.2. Порядок проведения государственной регистрации прав.....	48
3.3. Проблемы, возникающие при проведении государственной регистрации прав, пути их решения.....	57
3.4. Особенности учёта земельного участка (при продаже или дарении).....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	74

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51 (ред. от 07.02.2011) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
4. Российская Федерация. Законы. О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
7. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причинённых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: постановление Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 262 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
8. Белгородская область. Правительство. Постановления. О дополнительных мерах по регулированию оборота земель

сельскохозяйственного назначения на территории области: постановление Правительства Белгородской области от 27.05.2005. № 118-пп // Режим доступа: <http://www.zakonprost.ru/content/regional/8/375902>

9. Белгородская область. Губернатор. Постановления. О проведении на территории Белгородской области проверок рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: постановление губернатора от 05.08.2008 № 94 // Режим доступа: <http://www.zakonprost.ru/content/regional/5>

10. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об образовании областного земельного фонда: постановление правительства Белгородской области от 14.12.2004 № 197-пп // Режим доступа: <http://www.zakonprost.ru/content/regional/4/803287>

11. Белгородская область. Законы. Об установлении случаев изъятия, в том числе путём выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности Белгородской области или муниципальной собственности: закон Белгородской области от 10.07.2007 № 135 // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/970316356>.

12. Белгородская область. Законы. О цене земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности: закон Белгородской области от 12.10.2009 № 303 // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/4719058>

13. Белгородская область. Правительство. Постановления. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую на территории Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 13.10.2006 № 216-пп // Режим доступа: <http://www.zakonprost.ru/content/regional>

14. Белгородская область. Законы. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области: Закон Белгородской области от 31.12.2003 № 111 // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document>

15. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об уполномоченном органе и операторе по обороту земель сельскохозяйственного назначения на территории области: Постановление правительства Белгородской области от 31.03.2004 № 8-пп // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/36912405>

16. Белгородская область. Правительство. Постановления. О ценообразовании при обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 19.11.2004 № 175// Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/8934017>

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время без межевания не обходиться не одна сделка с недвижимостью, каждый земельный участок, каждое строение должно иметь свой уникальный кадастровый номер. Физические и юридические лица всё больше задумываются над вопросом оформления земли в собственность.

**Актуальность** темы очевидна – без процедуры межевания постановка на кадастровый учёт объектов недвижимости невозможна. В связи с этим требуется точное выполнение геодезических работ и ответственное составление сопутствующей документации при проведении межевания. На производстве всё чаще и чаще приходится сталкиваться с различными ошибками и неточностями в процессе проведения межевых работ.

В данной выпускной квалификационной работе необходимо проанализировать особенности межевания объектов землеустройства, выявить положительные и отрицательные стороны размежевания земельных участков.

В настоящее время учёт земельных участков находящихся в частной собственности имеет ряд недостатков: не состыковка границ с соседними участками; при постановке на кадастровый учёт происходит несоответствие площади земельного участка при межевании, в сравнение с площадью, которая указана в техпаспорте БТИ; несогласованность действий Управления муниципальной собственностью и Кадастровой палаты, при принятии документов на учёт.

Данная выпускная квалификационная работа направлена на то, что бы выявить особенности учёта земельных участков при постановке их на кадастровый учёт.

**Цель** исследования: установить особенности учёта земельных участков, находящихся в частной собственности в системе кадастра недвижимости.

Исходя из поставленной цели, можно выделить следующие **задачи**:

1. изучить историю межевания земель в России;
2. изучить нормативно-правовую базу по оформлению земельных участков в частную собственность;
3. проанализировать особенности учета земель находящихся в частной собственности;
4. изучить правила оформления земельного участка в собственность;
5. исследовать процедуры получения документов на право владения земельным участком.

**Объектом** в работе является межевание земельных участков.

**Предметом** исследования является землеустроительное дело земельного участка находящегося в частной собственности.

Выбор данного объекта исследования, можно обосновать тем, что площадь участка была определена, по мнению владельца вступившего во владение, не верно (завышена).

В процессе исследования использовались такие общенаучные **методы** и приёмы как метод анализа, сравнительный метод, метод геоинформационного моделирования. При разработке межевого плана применялось специализированное программное обеспечение, а так же такие графические операторы как MapInfo 8.5, CredoDAT 3.0, MapSuite+.

При разработке темы использовались различные источники информации, начиная от архивных материалов и интернет ресурсов и заканчивая различными статьями и публикациями.

Выпускная квалификационная работа имеет следующую **структуру**: список нормативно-правовой базы, введение, три главы, заключение.

Практическая значимость работы состоит в том, что составленный межевой план земельного участка можно будет в дальнейшем поставить на кадастровый учет.

## **ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ**

В основе эффективного государственного и административного управления лежит признание того факта, что источником всего богатства является земля. Взаимосвязь людей с землёй представляет основу человеческого существования. Земля является местом нахождения всех городов, посёлков, деревень и домов. Она служит источником продовольствия, строительных материалов и производства, полезных ископаемых и других, необходимых для жизни ресурсов. Дома и заводы, леса, реки, дороги и водоёмы – всё основывается на земле, которая является основой всей человеческой деятельности. Она предлагает бесконечные возможности для развития нашего общества и научных открытий.

### **1.1. Становление межевания в России**

В истории России, как и мировой цивилизации, существенную роль играли события, связанные с освоением новых территорий, новых торговых путей и военной деятельностью, а землепроходец – мореплаватель – землемер-геодезист являлся одной из главных фигур, оказывавшей постоянное влияние на социально - экономические явления, общий прогресс и судьбу страны [8].

Поэтому не удивительно, что история развития отечественной геодезии и картографии неразрывно связана и с историей возникновения и формирования системы межевания земель и учёта недвижимости в России [20]. В основе этой связи лежат и давние традиции землемерия периода Киевской Руси, и опыт словесного описания земель «по сказкам», и ориентирование по «матке» (компасу) и заимствование эффективных технологий размежевания земель из разных стран Европы времён средневековья. Эти связи и отношения сами по себе объясняют многие исторические явления, события, процессы и даже закономерности [7].

Причины, вызвавшие необходимость проведения генерального межевания земель в России, созрели уже вначале XVIII в. Поэтому реформы Петра I фактически завершили падение поместной системы. Земли, которыми до того времени помещики владели условно, превратились в полную наследственную собственность дворянского сословия и дворянство естественно, нуждалось в установлении твёрдых, охраняемых законом границ своих земельных владений [20].

Первая попытка генерального межевания была предпринята в 1712 г. Для этого в 1718 г. решением Сената было предложено «Межевым делом велеть межевщикам учиться ландмизерии» (геодезии) или послать из математической школы (то есть Морской академии) учеников и «велеть им быть у межевых дел непрестанно до смерти и погребения. А велеть им межевать от живых рубежей, от рек или оврагов, впрямь по теодолиту или компасу». Затем в 1723 г., когда множество участков уже было роздано по особым правилам, но без точного измерения их размеров, Петр I издал указ о сплошном межевании земель в Ингерманландии для приведения в точную известность, что и кому дано и какие земли остались ещё не распределёнными. Указом повелевалось послать в этот район генерал-майора Кулова с геодезистами из Адмиралтейства для нового намерения и отмежевания уже розданных дач, чтобы «тем землям учинить ландкарты, порознь по дачам». Сенату при этом предписывалось дать посылаемым межевщикам инструкцию и сведения о розданных дачах. К этому же времени относится и начало инструментальных съёмок в России, связанных с землеустройством – разграничиванием земельных владений. Однако межевание проводилось лишь до 1726 г. и без особо ощутимых результатов.

Затем в 1731 г. была предпринята новая попытка сплошного «валового» межевания, для чего указами Анны Ивановны (от 7 х 28 июля 1731 г.) было велено послать во все города, кроме Астрахани, валовых межевщиков, начиная с Московской провинции, куда было послано 28 геодезистов с четырьмя «теодолитами» и семью цепями. При этом с каждым

межевщиком, выполнявшим юридические функции, работало два геодезиста «для меряния земли» и составления ландкарт. Геодезистам же было предписано «межевать по статьям писцового наказа, и всякой даче учинить свои ландкарты». Одновременно с самого начала межевания и до 1735 г. велись работы по составлению инструкции для межевщиков. В новой Межевой инструкции или «Наказе межевщикам» указывались меры земель и межи, по которым следует межевать земли, но относительно способов измерения земель особых правил не было. В то же время имелись указания, что такие измерения надлежит производить цепями по 10 саженай с полуаршинными звеньями, а не верёвками. При каждом столбе надлежит описывать, «прямо ли от него идёт межа, на восток или на запад, или на север, или на юг, и с которого на который градус по компасу».

Между тем, в 1736 г. Постановлением Специального комитета, утверждённым государственным указом, за основную меру длины в России был принят аршин, равный 28 английским дюймам, на основании полу аршина длиной в 14 английских дюймов, принадлежащего Петру I. В основном же при проведении различных местных государственных межеваний в период 1731-1753 г.г. все эти работы проводились по правилам писцовых наказов, но с обязательным требованием, чтобы на обмежеванные дачи были составлены ландкарты.

Однако уже в середине XVIII в. ввиду значительной неупорядоченности в системе землепользования, возникшей в результате отсутствия достоверных сведений, развитие экономики страны было поставлено в прямую зависимость от возможности осуществления всеобщего межевания, вопрос о котором возник ещё в 30-х годах, когда из-за постоянной раздачи государственных земель «служивым» людям и изъятия их у тех, кто отказался служить в армии необходимо было регулярное повторение государственного межевания, что в то время осуществить было практически невозможно [20].

Государственное межевание продолжалось 11 лет и к 1766 г. было снято лишь 57139 десятин в Московском уезде. Впоследствии же выяснилось, что и качество картографо-геодезических работ в период ранних межеваний было весьма невысоким. Таким образом, все мероприятия Елизаветинского межевания, как и предыдущие попытки проведения генерального межевания, оказались практически безрезультатными.

## **1.2. Современное состояние прав собственности на землю**

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения. Право владения означает право собственника обладать ЗУ, т. е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нём, держать под контролем ЗУ, включая право не допускать на него иных лиц. Право пользования предполагает возможность собственника извлекать пользу из ЗУ, для удовлетворения различных собственных материальных и нематериальных потребностей. Право распоряжения включает право отчуждать ЗУ путём совершения сделок купли – продажи, мены, дарения, право передавать ЗУ в пользование, в некоторых случаях в доверительное управление, передавать по наследству, а также право залога. Выделяют: федеральную (собственность Российской Федерации), собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную и частную собственность.

*Частная собственность* – принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения ЗУ либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим и юридическим лицам, которые выступают субъектами права собственности на землю. Частная собственность делится на право частной собственности физических лиц и право частной собственности юридических лиц. Возникает в результате купли – продажи ЗУ, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки, приобретения права собственности на ЗУ, находящийся в государственной

или муниципальной собственности (приватизации). Удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права. Объектами выступают ЗУ некоторых категорий земель.

*Право общей собственности* – принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным ЗУ двум и более индивидуально-определённым физическим и юридическим лицам, которые выступают собственниками. Общая собственность существует в виде долевой (каждому собственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом его доля) или совместной (доля каждого не определена).

*Муниципальная собственность* - правомочий владения, пользования, распоряжения ЗУ, принадлежащих муниципальному образованию (участки, переданные Российской Федерации или субъектами Российской Федерации в муниципальную собственность при разграничении госсобственности, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; изъятые для государственных и муниципальных нужд, конфискованные у граждан или юридических лиц и др.).

*Государственной собственностью* являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

*В федеральной собственности* находятся ЗУ:

- которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

*В собственности субъектов Российской Федерации* находятся ЗУ: которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов РФ, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным законодательством.

### *Правовое регулирование сделок с земельным участком*

ЗПС действия субъекта земельных отношений по установлению, изменению или прекращению гражданско-имущественных прав и обязанностей по поводу земли как НИ и природного ресурса.

Совершение сделок с землёй стало регулироваться земельным законодательством сравнительно недавно. С принятием КРФ ГК РФ процесс правового регулирования сделок с землёй и иными объектами недвижимости стал стремительно развиваться.

Сторонами сделок с земельными участками являются не только граждане и юридические лица, но также государство и муниципальные образования в лице соответствующим образом уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющих функции распоряжения государственной и муниципальной собственностью.

Собственник свободно владеет, пользуется и распоряжается землёй, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, но свободное распоряжение землёй может быть ограничено в публичном интересе. Свои правомочия собственник осуществляет в той мере, в которой их оборот допускается законом. Существует понятие ограниченной обороноспособности земельных участков – определённые пределы и ограничения распоряжения земельной собственностью.

Положения земельного законодательства, регулирующие совершение сделок с земельными участками, не ограничиваются только нормами, предусматривающими изъятие из оборота или ограничение в обороте отдельных земельных участков. ЗК РФ предусматривает особые правила, касающиеся приобретения и отчуждения земельных участков. Отчуждение здания, строения, сооружения в случаях, когда земельный участок

принадлежит их собственнику, производится вместе с земельным участком. Указанное положение земельного законодательства основано на принципе единой судьбы земельного участка и расположенных на нём иных объектов недвижимого имущества. Собственники ОН, не являющиеся самовольными постройками и расположенных на ЗУ, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или МО.

Особенности приобретения прав на застроенные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности: собственники расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию таких участков.

Сделки с земельными участками совершаются в соответствии с нормами гражданского законодательства и его требованиями в отношении законности их содержания, способности сторон сделки к участию в сделке, соответствия воли и волеизъявления, соблюдения формы сделки.

Статьёй 37 ЗК РФ установлен ряд требований, соблюдение которых при совершении сделок с земельными участками, в первую очередь сделок купли – продажи, является обязательным. К их числу относятся следующие требования:

- к объекту договора купли – продажи – земельному участку, в отношении которого должен быть проведён кадастровый учёт, и к продавцу участка – по предоставлению покупателю имеющейся у него информации об обременении земельного участка и ограничениях его использования;
- к условиям договора купли – продажи земельного участка;
- к информации, предоставляемой продавцом в отношении земельного участка и о гарантиях покупателю участка [НПБ 2].

В договоре купли – продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а при отсутствии этих данных условие о недвижимом имуществе считается несогласованным.

Земельное законодательство закрепило особый способ определения и индивидуализации земельного участка – формирование земельных участков с последующим их кадастровым учётом – производится процедура описания земельного участка и присвоения ему уникального кадастрового номера.

В настоящее время тот факт, что земля участвует в гражданском обороте и что в отношении земельных участков заключаются договоры купли – продажи, аренды, мены, залога и др., является неотъемлемой частью современной истории России. Круг сделок с земельными участками не ограничивается видами сделок, указанными в ЗК РФ, ГК РФ, других федеральных законах.

Договор аренды является в настоящее время наиболее распространенным видом сделок с землей. На праве аренды земельные участки могут быть предоставлены как гражданам, так и юридическим лицам. ЗК РФ исходит из того, что по общему правилу именно собственники земельных участков могут свободно предоставлять их в аренду в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства. ЗК РФе закреплено преимущественное право арендатора земельного участка по истечении срока договора аренды на заключение нового договора аренды земельного участка.

*Купли - продажа* ЗК, ГК; *Аренда:* ЗК, ГК, по договору; *Дарение:* Указ Президента Российской Федерации «О регистрации земли от и развитии аграрной реформы», ГК; *Обмен:* Ук, ГК, *Наследование:* ГК, по завещанию, *Ипотека:* ГК, ФЗ «Об ипотеки».

### *Сервитуты*

Согласно ст.1 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитут - это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и т.д. для собственника недвижимого имущества в отношении прав каждого установлен сервитут, он выступает в качестве обременения. Обременение -

наличие установленных законом или уполномоченными органами в предлагаемом законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещественных прав на конкретный объект Н/И. Действующим законодательством представлено два вида сервитутов: частный и публичный. Частный устанавливается в соответствии с гражданским законом, т.е. по соглашению м\д собственниками соответствующих ЗУ. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления и т.д. При этом установление такого сервитута осуществляется с учётом резервов общественных слушаний и круг его действий обычно неограничен. Публичные сервитуты могут устанавливаться: для прохода, проезда через ЗУ, использовать ЗУ в целях ремонта коммуникаций, инженерных сооружений и т.д., прогона скота через ЗУ, сенокоса и т.д. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования ЗУ, его собственник вправе требовать изъятие, путём выкупа у него ЗУ возмещением органом власти установленным публичный сервитут, убытков или представления равноценного ЗУ. Сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на Н/И и сделок с ним». Сервитут вступает в силу только после их регистрации в ЕГРП. Так же государственной регистрации подлежат и прекращения сервитут. Сервитуты бывают срочными и постоянными. Если сервитут требуется только на период строительства, то указывается срок, предоставляемым проектом строительства объекта. Если сервитут требуется ввести на весь период эксплуатации объекта, то его устанавливают постоянным. В договоре о сервитуте должно быть указано его назначение, например для прохода. Назначение сервитута ограничивает рамки дозволенного использования вследствие того, что: устанавливает конкретное право; право сервитута

нельзя использовать для иных целей. Сервитут как право ограниченного пользования соседним участком, в свою очередь, имеет ограничения:

1) По месту размещения (право прохода не означает, что можно ходить по всему ЗУ);

2) Времени (например, подвоз труб к нефтепроводу разрешён в зимнее время, что позволяет сохранить посевы с/х культур);

3) Использованию (соблюдение использования охранной зоны, не заграждённой территории);

4) Оплате (плату за сервитут вносить в полном объёме и в сроки согласно договору);

5) Возмещать убытки, причинённые в результате возникновения нештатных ситуаций. Прекращение сервитутов: сервитут может быть прекращён ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Если ЗУ не может использоваться по значению в результате обременения сервитутом, то собственник вправе требовать по суду прекращения сервитутов.

#### *Права и обязанности собственников земельных участков.*

По законодательству РФ правом собственности на землю обладают как граждане РФ, так и лица без гражданства, иностранцы, а также юридические лица. Земля является ценным природным объектом, она же составляет территорию государства, поэтому в регулирование права собственности на землю как недвижимое имущество вмешиваются природоохранные, государственные и другие интересы. ГК и КРФ гласят, что собственнику принадлежат права владения, пользования, и распоряжения своим имуществом, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц - это не отдельные права, а неотъемлемые составляющие права собственности. Правомочие *владения* даёт возможность обладать землёй на основании закона: числить её на балансе, определять ЗУ как часть своего хозяйства, просто иметь его в

наличии. Пользование даёт возможность извлекать из земли её полезные свойства. Собственник вправе:

- самостоятельно хозяйствовать на земле, использовать в установленном порядке для нужд хозяйства общераспространённые полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды;
- возводить жилье и иные строения и сооружения с соблюдением требований законодательства и т.д.

Собственник может использовать землю так, как подсчитает нужным, но в рамках *целевого назначения* земельного участка, находящегося в его владении. Правда, есть возможность изменить целевое назначение земельного участка, но это может быть только по решению органа исполнительной власти субъекта РФ республики, области, края.

*Правомочие* распоряжения проявляется в том, что собственник по своему усмотрению может продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать ЗУ в качестве вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе и с иностранными инвестициями. Кроме того, собственники земельных участков могут образовать совместную или общую долевую собственность путём добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных паёв.

Существуют два основных способа приобретения права собственности:

- приватизация (получение земли от государства, паи и др.);
- гражданскоправовой (получение в результате сделок).

Документом, удостоверяющим право собственности на ЗУ, является *Свидетельство* на право собственности на землю.

Право собственности *прекращается* несколькими способами:

- в результате продажи, дарения земельного участка;
- со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица;
- отказ от права;

- изъятие для государственных нужд;
- в связи с обращением взысканий по обязательствам собственника (невыполнение залоговых обязательств).

*Обязанности собственника:*

1) Использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2) Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

3) Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

4) Своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

5) Своевременно производить платежи за землю;

6) Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

7) Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК Российской Федерацией.

## ГЛАВА 2. ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ПОСТАНОВКЕ ЕГО НА УЧЁТ

### 2.1. Требования к кадастровому учёту земельного участка

Перечень документов, необходимых для осуществления кадастрового учёта в отношении земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, выделенных в счёт принадлежащей доли (долей) в праве общей собственности таблица 2.1.

*Таблица 2.1*

№ п/п	Наименование документа	Примечание	Основные представления
1	2	3	4
1	Заявление о поставке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости	Оформляется при приёме документов для государственного кадастрового учёта	ст. 21 Закона о кадастре
2	Межевой план	Должен быть подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путём выделения в счёт доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок	п. 2 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре п.30 Приказа № 412
3	Заверенная органом местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенная копия проекта межевания земельных участков	Требования к проекту межевания земельного участка устанавливаются органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учёта и кадастровой деятельности	п. 11 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре п. 13.1 Закона об обороте
4	Копия решения общего собрания участков долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их	Если указанный документ ранее предоставлялся в орган кадастрового учёта достаточно указать сведения о его реквизитах.	п. 11 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре ч. 5 ст. 13.1 Закона об обороте

	долей в праве общей собственности на такие земельные участки		
5	Копия документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка	В случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков	п. 12 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре
6	Копия документа, подтверждающего снятия возражений относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счёт доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	При наличии возражений относительно размера и местоположения границ земельного участка	п. 7 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре ч. 14, 15 ст. 13.1 Закона об обороте
7	Копия печатного издания, в котором размещено извещение о проведении общего собрания, документ, подтверждающий размещение указанного извещения на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования	Размещение извещения на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования может быть подтверждено фотографией, либо справкой органа местного самоуправления.	ч. 2 ст. 14.1 Закона об обороте

Основы кадастрового учета отражены в следующих документах:

- 1) Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- 2) Закон о кадастре – Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- 3) Закона об обороте - Федеральный закон от 24.07.2007 г. №101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- 4) Приказ № 412 – Приказ Министерства экономического развития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и

требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

В соответствии с КРФ важнейшей обязанностью государства является признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина, в том числе их права иметь в частной собственности землю. В целях реализации этой обязанности ОГВ проводят ГРП на землю, которая производится в соответствии ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Возникновение института ГРП на недвижимость обусловлено развитием в России рыночных отношений и вовлечением в гражданский оборот недвижимого имущества.

И так как в соответствии с действующим законодательством земельные участки отнесены к недвижимому имуществу, то и вещные права на ЗУ подлежат государственной регистрации.

Единая федеральная система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним означает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость возникают с момента такой регистрации. Государственная регистрация представляет собой действие, завершающее юридический состав, лежащий в основании возникновения, перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество, в том числе и на ЗУ.

ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним заключается во внесении записей в ЕГРП, совершении надписей на право устанавливающих документах и выдаче удостоверений об произведенной ГРП. ГРП проводится учреждением юстиции по ГРП по месту нахождения недвижимого имущества.

*Основаниями* возникновения прав на ЗУ:

- 1) Из договоров и иных сделок;
- 2) Из актов государственных органов и органов МО, которые предусмотрены законом в качестве основания;
- 3) Из судебного решения, установившего право на ЗУ;

4) В силу приобретательной давности.

Все документы, связанные с ГРП на недвижимое имущество можно разделить на две группы: правоустанавливающие и правоподтверждающие. К правоустанавливающим относятся те документы, которые по своей сути являются основанием для возникновения прав и обязанностей (постановления уполномоченных органов власти об отводе земельных участков для строительства, договора купли-продажи земельных участков и т. д.). К правоподтверждающим документам следует отнести те документы, которые подтверждают наличие указанных прав у субъектов гражданских правоотношений (свидетельства о вещных правах на земельные участки, выдаваемые учреждениями юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на земельные участки, государственные акты на землю, свидетельства о праве собственности на землю и т. д.).

Оформление и выдача правоподтверждающих документов есть акт признания и защиты государством прав граждан и юридических лиц на земельные участки. Следует отметить, что основанием для их оформления и выдачи служат правоустанавливающие документы.

Существует ряд проблем, не решенных действующим законодательством. Например, после получения постановления об отводе ЗУ (или заключения договора купли-продажи) часть новых владельцев ЗУ не торопится с его оформлением в органах, осуществляющих ГРП. Не существует норм, прямо устанавливающих сроки оформления прав на недвижимое имущество. На практике это приводит к затруднению полноценного гражданского оборота земельных участков. В результате чего земельные ресурсы хотя и предоставлены конкретным субъектам, однако выключены из полноценного гражданского оборота. Таких случаев по всей территории России множество.

Отсутствие правоподтверждающих документов может повлечь для них ряд неблагоприятных последствий:

- указанное лицо может быть привлечено к административной ответственности за не оформление прав на ЗУ и подвергнуто штрафу (привлечь их ответственности за самовольное занятие ЗУ, так как он был предоставлен на вполне законных основаниях);

- жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на ЗУ, не отведённом для этих целей, является самовольной постройкой (ст.222 ГК).

Свидетельство на право собственности на землю и иной правоподтверждающий документ служат основанием при совершении сделок и при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению ЗУ. То есть без ГРП на ЗУ владельцам невозможно ими распоряжаться.

В зависимости от вида прав граждан и юридических лиц на ЗУ правоподтверждающие документы можно разделить на те виды, которые подтверждают:

- 1) Право собственности;
- 2) Право бессрочного (постоянного) пользования;
- 3) Право пожизненного наследуемого владения;
- 4) Право аренды;
- 5) Право безвозмездного срочного пользования.

#### *Земельные правоотношения*

Земельные правоотношения - это отношения в сфере использования и охраны земли урегулирования нормами земельного, гражданского, административного и иных отраслей прав. Земельные правоотношения классифицируются по субъектам, т.е. учётом земельных правоотношений и объектам. По объектам земельные правоотношения могут быть классифицированы на правоотношения в сферах использования и охраны земель с/х значения, населенных пунктов, промышленности, транспорта и т.д. согласно категориям земель. Субъекты земельных правоотношений являются граждане, юридические лица, государственных и муниципальных

органов, иностранные юридические и физические лица, а тут же лица без гражданства. Степень и характер их участия земельных отношений далеко не одинаковые, если граждане и юридические лица выступают в земельных правоотношениях в основном на принципах равенства субъектов, то государственные органы осуществляют оперативное управление рациональным использованием и охраной земельных ресурсов. Права и обязанности субъектов взаимосвязаны и взаимно обусловлены, поэтому характеристика прав одного участка земельного правоотношения означает их характеристику соответствующих обязанностей другой стороной. Содействие земельных правоотношений определяется такими факторами, как объектом по поводу которых возникают земельные правоотношения. Правовой статус участка, нормами права регулирует эти отношения. Содействие правоотношений в сфере собственности на землю, определяется такими правомочиями собственника, пользование и распоряжение землёй, если это не наносит ущерб окружающей среде и не нарушает прав заинтересованных лиц, как это установлено конституцией. Основаниями возникновения и прекращения прав и обязанностей в сфере земельных правоотношений являются договор купли-продажи, дарения и т.д., а так же административный акт компетентных органов государственной власти. На основании административного акта возникает большая часть земельных правоотношений, как сфере представления ЗУ на правах собственности, пожизненно-наследственного владения, постоянного или срочного пользования, так и прекращение этих прав.

По функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранными. *Регулятивные* правоотношения - это такие урегулированные нормами ЗП земельные отношения, которые выражаются в совершении участниками данных отношений положительных действий. Это - обычные, чаще всего возникающие на практике земельные отношения. *Правоохранные* правоотношения вызываются отклонением в поведении участника земельных

отношений от нормы закона. Поэтому правоохранительные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. Названные отношения могут складываться и при отсутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления. Земельные правоотношения могут быть материальными, возникающими на основании норм материального права, и процессуальными - на основании процессуальных норм. Материальные правовые нормы - это те, которые устанавливают какие-то существенные права и обязанности участников земельных правоотношений. Соответствующие этим нормам земельные отношения называются материальными. Процессуальные нормы устанавливают формы реализации материальных норм (порядок подачи заявлений, просьб и ходатайств о предоставлении (продаже) земли, порядок проведения торгов, правила обжалования решений государственных органов и т.п.). Возникающие в связи с этим отношения признаются процессуальными.

Земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями равноправия (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой. Как правило, равноправные земельные отношения возникают между теми или иными хозяевами - пользователями земли. Так, согласование между соседями порядка использования граничащих (смежных) участков осуществляется путём свободной договоренности. Одна сторона не может диктовать другой обязательных условий поведения, не учитывающих интересов соседа. Стороны этих отношений обязаны в равной мере воздерживаться от нарушения установленного пользования землёй. При отношениях подчинённости складывается иной характер поведения субъектов права пользования землёй. В этих отношениях, как правило, одной из сторон является орган управления, который по закону правомочен давать те или иные указания землепользователю, добиваться от него тех или иных

действий, контролировать его поведение и т.д. Так, должностное лицо Федеральной службы ЗК может потребовать от с/х предприятия и всякого другого предприятия прекращения работ, угрожающих состоянию угодий, и землепользователь, собственник, землевладелец обязан подчиниться этим законным требованиям.

### ***Правовые аспекты аренды земельного участка***

Аренда - это предоставление какого-либо имущества, в данном случае ЗУ, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды, в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

Основным признаками аренды земель являются:

- срочность, т.е. право, действует определённый срок, определяемый в договоре;
- платность, т.е. возмездность арендных отношений;
- возвратность, т.е. по истечении срока земля подлежит возврату арендодателю.

Арендные отношения оформляются договором аренды, который составляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации, за исключением краткосрочной аренды на срок до 1 года, который может быть заключён в устной форме и не подлежит государственной регистрации.

По истечении срока договора аренды ЗУ его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы определяется договором аренды. При аренде государственной или муниципальной собственности плата устанавливается Правительством Российской Федерации (ОГВ или ОИВ).

Сдача в аренду является формой распоряжения ЗУ. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (граждане и юридические лица). Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендодателем могут выступать также лица, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование - только с согласия собственника.

ЗУ в Российской Федерации могут предоставляться гражданам или юридически лицам, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства и иностранным государствам.

Арендатор ЗУ вправе передать свои права обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества и т.д., при условии его уведомления. Ответственным перед арендодателем установится арендатор ЗУ, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора не требуется.

Арендатор имеет право передать ЗУ в субаренду в пределах срока договора без согласия собственника ЗУ при условии его уведомления. На субарендаторов распространяются все права арендаторов. Договор субаренды подлежит государственной регистрации ЗУ, может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд, либо для проведения изыскательных работ на срок *не более чем на один год*. При этом арендатор в пределах срока договора обязан по требованию арендодателя привести ЗУ в состояние, пригодное для его использования (возместить убытки).

При продаже ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор имеет преимущественное право его покупки, для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

В договоре аренды должно быть указано местоположение ЗУ, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно идентифицировать соответствующий ЗУ, при их отсутствии договор считается недействительным.

На арендатора в равной степени распространяется и ответственность за нарушение земельного законодательства.

Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме. Арендодатель отвечает перед арендатором (возмещение убытков) за недостатки сданного в аренду имущества, даже если вовремя заключения договора он о них не знал.

Арендатор обязан пользоваться ЗУ в соответствии с условиями договора, а если такие условия не определены в договоре – в соответствии с назначением ЗУ.

Договор аренды сохраняет силу в случае изменения сторон (смерть, переход права собственности).

Договор аренды ЗУ прекращается:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя.

При прекращении аренды регистрационная запись об аренде в ЕГРП погашается проставлением штампа.

Арендодатель, прежде чем досрочно расторгнуть договор, должен письменно предупредить арендатора о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

### ***Земельные правонарушения и их основные виды***

Земельное правонарушение можно определить как виновное противоправное деяние, нарушающее права, законные интересы и (или) правовые нормы, регулирующие отношения в области пользования, управления и охраны земель.

В состав земельного правонарушения включают 4 элемента: объект, объективная сторона, субъект и субъективная сторона. Общим объектом земельного правонарушения является отношения в области использования, управления и охраны земель. Объективную сторону образует противоправное деяние, выражающееся в противоправных действиях (например, захламление земель) или в противоправном бездействии

(например, неосуществление мероприятий по охране земель). Субъектом земельных правонарушений может быть любые физические лица и юридические лица (достигшие определенного возраста, вменяемые и др.). Субъективная сторона земельных правонарушений характеризуется виной правонарушителя, т.е. наличием неосторожности или умысла.

Виды земельных правонарушений:

- самозахват;
- самовольное возведение зданий, строений;
- захламление;
- загрязнение земель химическими, радиоактивными отходами;
- порча и уничтожение плодородного слоя;
- нарушение сроков возврата временно занимаемых земель, искажение сведений о Земле;
- нарушение сроков рассмотрения заявлений;
- уничтожение меж знаков;
- нарушение градостроительной документации и других правил и норм;
- нарушение режима ООТ;
- нерациональное использование земель с/х;
- неуплата земельного налога.

За земельные правонарушения законодательство предусматривает административную, уголовную, гражданскую и дисциплинарную ответственность.

Административная ответственность (с 16 лет) является наиболее распространенным видом ответственности за земельные правонарушения. Согласно ст.2.1 КоАП административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физических или юридических лиц, за которое КоАП или законы субъектов РФ об административных правонарушениях установили административную ответственность, которая в федеральном законодательстве предусмотрена в виде административного штрафа, возможно и наложение предупреждения. За

одно земельное правонарушение может быть назначено одно основное наказание. Предупреждение и штраф могут устанавливаться и применяться только в качестве основных административных наказаний.

Административные взыскания за земельные правонарушения, налагаются в соответствии с компетенцией, установленной в гл. 23 КоАП:

- судьями районных судов и мировыми судьями;
- должностными лицами, осуществляющими надзорные и контрольные функции, федеральных органов исполнительной власти, их учреждений, структурных подразделений и территориальных органов, а также иных уполномоченных органов;
- комиссиями по делам несовершеннолетних и защите их прав.

Дисциплинарная ответственность предусматривает ТК РФ, правила внутреннего распорядка и т.п. в виде замечаний, выговоров, увольнения, депремирования. Могут повлечь материальную ответственность, которая не зависит от привлечения к другим видам.

Регистрация незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ) как преступление выражается тремя различными составами, отличающимися друг от друга объективной стороной:

- регистрация заведомо незаконной сделки с ЗУ;
- искажение учётных записей ЗК;
- умышленное занижение размеров платежей за землю.

Объект: общественные отношения в сфере учёта земель и их оборота, субъектом преступления могут быть только должностные лица, которые при совершении преступления используют своё служебное положение: должностные лица Росземкадастра, регистраторы прав на недвижимое имущество и сделок с ним, должностные лица государственной налоговой службы и др.

Порча земли (ст. 254 УК РФ) выражается в ухудшении физических и биологических свойств почвы, снижении ценности земли. Объективную сторону преступления составляют действия (или бездействие) в форме

отравления, загрязнения или иной порчи земли врезными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке. Использование каких-либо других веществ, не названных в ст. 254 УК РФ, исключает её применение.

Состав этот - материальный, и необходимым элементом является наступление предусмотренных в норме ст. 254 УК РФ последствий: причинение вреда здоровью человека или окружающей среде. Объектом являются отношения в области использования и охраны земель. Субъектом порчи земель может быть только специальное лицо, осуществляющее хранение, использование или транспортировку опасных химических или биологических веществ... (16 лет). Статья 254 УК РФ предусматривает и квалифицирующие признаки:

- совершение деяния в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации (ч. 2 ст. 254);
- смерть человека по неосторожности (ч. 3 ст. 254).

Основной формой гражданско-правовой ответственности является возмещение убытков, но, кроме этого, возможно возмещение вреда, причинённого в результате совершения земельных правонарушений, путём возмещения вреда в натуре (восстановление прежнего состояния ЗУ). Причинённый же гражданскими и юридическими лицами в результате совершения ими земельных правонарушений вред подлежит возмещению в полном объёме во всех случаях (п. 1 ст. 76 ЗК РФ). Возмещение вреда в натуре, в частности рекультивация земель причинителем вреда, очищение им ЗУ от мусора, применяется довольно редко (например, для этого необходимо учитывать способность правонарушителя произвести восстановление прежнего состояния земель). В большинстве случаев причинённый вред возмещается путём присуждения соответствующей денежной компенсации взыскание убытков.

Гражданско-правовая ответственность может быть договорной, когда причинитель вреда и потерпевший находятся в договорных отношениях и вред вызван неисполнением (ненадлежащим исполнением) договора, и внедоговорной, когда причинённый вред не связан с наличием договорных отношений между потерпевшим и причинителем вреда. Последний вид гражданско-правовой ответственности и находит обычно применение в земельном праве.

С принятием ЗК РФ справедливо говорить о существовании земельно-правовой ответственности, санкции которой выражаются, прежде всего, в принудительном прекращении права на ЗУ, в его изъятии. Применение земельно-правовой ответственности обеспечивает заинтересованность в надлежащем использовании земельных ресурсов.

Субъектами земельно-правовой ответственности могут быть собственники, арендаторы ЗУ, землевладельцы, землепользователи - юридические лица или физические лица, достигшие 16-летнего возраста. Основания и порядок применения земельно-правовой ответственности предусмотрены в ст. 284-287 ГК РФ и ст. 45, 47, 54 ЗК РФ.

## **2.2. Использование ГИС для кадастровых работ**

ГИС - аппаратно-программный человеко-машинный комплекс, обеспечивающий сбор, обработку, отображение и распространение пространственно-координированных данных, интеграцию данных, информации и знаний о территории для их эффективного использования при решении научных и прикладных задач, связанных с инвентаризацией, анализом, моделированием, прогнозированием и управлением окружающей средой и территориальной организацией общества.

Классифицируются:

1) по территориальному охвату (в зависимости от масштабного ряда цифровых картографических данных):

- муниципальные;
- локальные;
- региональные;
- общенациональные;
- глобальные;

2) по назначению (в зависимости от целевого использования и решаемых задач):

- издательские;
- учебные;
- исследовательские;
- инвентаризационные;
- информационно-справочные;
- многоцелевые;

3) по тематической ориентации (в зависимости от области применения):

- навигационные;
- чрезвычайных ситуаций;
- инженерных Коммуникаций и городского хозяйства;
- геологические;
- земельно-кадастровые;
- социально-экономические;
- экологические и природопользовательские;

4) по функциональным возможностям (в зависимости от наличия технических средств защиты визуализации данных):

- мощные универсальные (ориентированы станции или мощные ПК, обрабатывающие большие объёмы информации, например, ГИС фирмы ESRI):

- настольные (для научных или управленческих задач, например, MapInfo);

- персональные;

5) по архитектурным признакам (в зависимости от возможности расширения, обновления):

- закрытые (отсутствует возможность расширения, встроенные языки программирования, не предусмотрено написание приложений);

- открытые;

б) по способу организации географических данных (в зависимости от форматов ввода, хранения, обработки и предоставления картографической информации)

а) по представлению данных:

- векторная;

- растровая;

- векторно-растровая;

- трёхмерная;

- по модели данных:

- иерархическая;

- сетевая;

- реляционная;

- гибридная.

Основные компоненты (подсистемы) ГИС:

- подсистема ввода и преобразования данных (источники вводимой информации: бумажные, цифровые карты, геодезические приборы, аэро-, космоснимки. Информация может быть введена с клавиатуры, с помощью сканера, или получена с другой компьютерной системы. Преобразование информации при помощи дигитализации, ручная и интерактивная векторизация по подложке на экране, автоматическое цифрование;

- подсистема обработки и анализа данных (выполнение процедур обработки, манипулирования пространственными и семантическими данными, осуществляемых при выполнении пользовательских запросов);

- подсистема хранения данных (для хранения, обновления БД с помощью систем управления ими);

- база данных (БД);

- система управления базой данных (СУБД) (обычно две; для графических и семантических (атрибутивных) данных) – позволяет осуществлять автоматический поиск в БД;

- подсистема вывода (визуализации) данных;

- подсистема предоставления информации;

- пользовательский интерфейс.

Каждая из подсистем выполняет определённые функции, и отсутствие хотя бы одной из них свидетельствует о неполноценности ГИС-системы.

- функции;

- ввод и редактирование данных. (Сюда входит аналого-цифровое преобразование данных);

- поддержка моделей природных данных. (Полученная цифровая модель может быть растровой, векторной, квадротомической и иной двух - и трёхмерной моделью данных);

- хранение данных. (Проектирование и ведение баз данных (БД) атрибутивной информации ГИС, поддержка функций систем управления базами данных (СУБД);

- преобразование систем координат и трансформация картографических проекций;

- растрово-векторные операции;

- измерительные операции и операции аналитической (координатной) геометрии;

- полигональные операции;

- пространственно-аналитические операции (анализ близости (окрестности), расчёт и анализ зон видимости/невидимости);

- пространственное моделирование (геомоделирование). Построение и использование моделей пространственных объектов, их взаимосвязей и динамики процессов;

- цифровое моделирование рельефа и анализ поверхностей. (Создание и обработка цифровых моделей рельефа, расчёт производных морфометрических характеристик (углов наклона, экспозиции и формы склонов), построение трехмерных изображений местности и т.д.);

- вывод данных;

- использование информации, включая принятие решений.

ЗИС - организационно упорядоченная совокупность массивов информации из различных источников, документов и информационных технологий, реализующие, информационные процессы управления земельными ресурсами.

ЗИС состоит из семантической и картографической информации, которые могут создаваться и вестись с использованием компьютерных технологий. ЗИС может создаваться на базе какой-либо одной ГИС либо на базе нескольких ГИС. Последний вариант создания ЗИС в наибольшей степени подходит для ведения ЗК в современных условиях, так как позволяет осуществлять конвертацию данных между разными геоинформационными системами. В то же время ЗИС может создаваться и без использования ГИС-технологий и самих ГИС.

ГИС - технологии предназначены для решения практических задач, в которых требуются анализ и оценка комплексной информации об инфраструктуре территории в сочетании с пространственными картографическими данными. Поэтому они являются базовой технологией для функционирования земельной информационной системы. Такие технологии обеспечивают накопление территориально-координированных (координатно-привязанных) данных, их системный анализ, интерпретацию в виде картографических изображений средствами машинной графики.

*Общая технологическая схема ввода, обработки и вывода данных в ГИС*

Периферийные устройства ввода:

Сканеры устройства для считывания графической и текстовой информации. В ГИС они широко используются для получения растровых образов карт.

Сканеры по способу подачи материала: ручные; планшетные; барабанные; протяжные.

По глубине цвета: чёрно-белые; цветные; полутоновые.

Дизайнер - это устройство планшетного типа, предназначенное для ввода информации в цифровой форме. Дизайнер состоит из электронного планшета (иногда на нём имеется прямоугольное меню) и курсора. Дизайнер имеет собственную систему координат и при передвижении курсора по планшету координаты перекрестья его нитей передаются в компьютер.

Данные ГИС могут быть картографические, статистические, аэрокосмические материалы, реальные данные специально проводимых полевых исследований, литературные и текстовые источники.

Источниками данных могут быть бумажные и цифровые карты, различные геодезические приборы, аэрофото - и космические снимки. Такая информация может быть введена с клавиатуры, с помощью сканера или получена с другой компьютерной системы.

Тип данных: *картографические данные* - картографическая информация, хранящаяся в цифровой форме. Данные формируются по географическим объектам, описываемым на карте. Большую часть этих объектов можно классифицировать на точки, линии и полигоны.

*Атрибутивные данные* - описательная информация, которая хранится в БД об объектах, расположенных на карте (идентификационные характеристики, например, координаты, название объекта; классификационные характеристики для количественного и качественного описания объекта; выходные характеристики с информацией об источниках и датах получения данных).

Способы представления векторный (точки, линии, плоские замкнутые фигуры); растровый (представление карты с помощью регулярной сетки

одинаковых по площади и форме элементов); векторно-растровый, трёхмерный.

Кадастровые данные, как и данные в геоинформационных системах могут быть как картографические, так и атрибутивные, при этом кадастровые данные (картографические и атрибутивные) могут храниться как вместе, существуя в каком-то программном обеспечении, так и порознь, в том числе на бумажных носителях. Земельная информация отличается нормативно-правовым обеспечением, задачами, принципами, содержанием и классификационными признаками кадастровая информация ограничена в доступе к ней. При существующем порядке ведения кадастрового учёта земель земельная служба не может получить полного представления о ЗУ и связанной с ним недвижимости, не имея необходимой графической информации о ЗУ или без выезда на место.

Кроме того, в банке земельно-кадастровых данных будет отсутствовать информация о ЗУ, с которыми сделки не совершают.

Государственный земельный кадастр должен включать данные: регистрации ЗУ (обеспечивается технологией государственного кадастрового учёта земель); количественного и качественного учёта земельных угодий; бонитировки почв, экономической и КО земель. Количественные показатели должны состоять из общих характеристик (общая площадь земельного участка, площади частей участка - объектов недвижимости и участков с обременениями) и частных характеристик земельного участка (площадь видов и подвидов угодий и др.).

*Модели пространственных данных: растровые и векторные, межмодульные преобразования.*

Пространственная информация в ГИС может быть представлена в растровом и векторном видах.

*Растровые данные* получают, как фотография, в виде отдельных точек, которыми манипулируют компьютерные программы как по одной, так и группами. Растр применяется в основном там, где пользователей не

интересуют отдельные пространственные объекты, а интересуется точка пространства как таковая с её характеристиками (высотная отметка или глубина, влажность или тип почв, точка принадлежит дороге или вне неё и т.п.).

*Векторные данные* исторически используются в большинстве ГИС системах для представления информации, которая имеет объектную природу и нуждается в анализе и манипулировании. Как показывает название, они хранятся в виде точек и линий, связанных геометрически и математически. Эти связи означают, что информация может толковаться как серия индивидуальных точек, а может образовывать новые сложные структуры данных. Наличие атрибутов позволяет автоматически интерпретировать информацию, например, как тип почв, гидрологическую сеть или жилые строения. Такая информация обычно хранится в сопутствующих базах данных. Для большинства ГИС программ требуется, чтобы данные были представлены в векторной модели, хотя в ряде систем допускается использование растра в качестве «подложки» или в качестве атрибута (иллюстрации), например, таким образом, может быть использовано изображение или фотография примечательного здания. Многие ГИС используют растровую модель для представления информации о непрерывных полях (рельефе, температуре, давлении и т.п.) В некоторых системах (ERDAS, ERMAPPER, IDRISI и др.) растровая модель является основной и на ней реализованы практически все функции пространственного анализа. В общем случае растровые данные занимают много места, плохо сжимаются и занимают в системе места значительно больше, чем векторные с сопутствующей информацией. Часто для сжатия растровой информации используется метод *"кодирования цвета"*. Поскольку при хранении последовательности пикселей (pixel - Picture Element - отдельная точка, из последовательности которых строится изображение на экране монитора) одного цвета достаточно знать только его номер и количество пикселей, то таким образом можно закодировать всё изображение. При больших

одноцветных площадях размер файла при, таком сжатии может быть уменьшен в пять раз. Другим методом является "сжатие по столбцам". Выбирается базовый столбец пикселей, в соседнем столбце кодируются точки, отличающие его от базового, при значительных отличиях он принимается за новую базу и т. д. Оба эти способа хороши для черно-белых изображений, но малоэффективны для серых и цветных.

Важная составная часть ГИС - БД, в которых содержится тематическая информация. В связи со стремительной уменьшающейся стоимости запоминающих устройств хранение информации в ЭВМ дешевле, чем на бумажных носителях; можно хранить кроме текстовой информации чертежи, карты, фотографии, при этом взаимосвязанную друг с другом; хранение в компьютере позволяет более оперативно работать с документами, делать запросы, анализировать и т.д.

В БД совокупность взаимосвязанных хранящихся вместе данных организована так, что их использование оптимально для одного или нескольких приложений, для добавления новых и модификации существующих данных, для поиска данных. Основная идея организации структуры БД заключается в том, чтобы разбить её на смысловые и функциональные группы.

СУБД выполняют функции:

- формирование наборов данных (файлов), т.е. они упрощают диалог пользователя с компьютером при вводе данных;
- корректировка данных;
- поиск данных;
- сортировка данных и выполнение запросов и выборок по каким-либо характеристикам данных.

Наиболее распространенными логическими структурами СУБД являются:

- иерархическая (древовидная структура, запись связана только с одной записью);

-сетевая - каждый узел сети может быть связан с несколькими другими  
- злами);

- реляционная (табличная структура);

- гибридная.

Компоненты СУБД:

- командный язык (позволяет выполнять операции над данными);

- интегрирующая или компилирующая система обработки команд  
(перевод команд на язык машины и назад);

- интерфейс пользователя.

В ГИС выполнение процедур могло быть полностью через СУБД (с таблицами, атрибутами и их отношениями), а может напрямую ранее установленными данными.

#### *Основные задачи земельно-кадастрового производства*

Земельно-кадастровое производство - мероприятия, проводимые с целью сбора, обобщения, формирования, документирования свода сведений об объектах ГКУ, о физических и экономических характеристиках. Виды ЗКР: ГКУ, землеустройство, инвентаризация, оценка ЗУ, почвенные и иные обследования, кадастровое деление территории, межевание, разграничение государственной собственности на землю, топографо-геодезические работы, АФС и дешифрирование, изготовление фотопланов и др. ЦК.

Систематизация сведений обо всех ЗУ и внести их в автоматизированные базы АС ГЗК. Решение этой задачи позволит выдавать собственникам и иным заинтересованным лицам официальные описания ЗУ, необходимые для совершения сделок и разрешения любых земельных споров, в срок не более пяти дней. А во многих случаях такие описания можно будет получать, не выходя из дома, используя средства Интернета.

Создание подсистемы публичных кадастровых карт. Это позволит всем заинтересованным лицам так же без обращения в государственные органы получать не только общие сведения, но видеть на карте общую

конфигурацию границ любого земельного участка и их взаимное расположение.

#### *Банки и базы данных*

Цель создания банка ЗК данных отдельного территориального уровня - информационное обеспечение статистического планирования и управление регионов, формирование финансовой и инвестиционной политики рационального использования земель, осуществление землеустроительного контроля за охраной земель и мониторинга земель.

Требования к информационным данным и банкам данных БД, должны удовлетворять потребности пользования данными различных структур по назначению к земельному фонду территорий планированию и развитию хозяйственной организации территорий.

Учитывать требования основных потребителей для выполнения их требований. БД может быть не оптимальной:

- содержать минимум первичных и производных задач;
- соответствовать требованиям, изменяющимся земельным ресурсам.

#### Банки и базы ЗКД инфраструктура:

- обеспечивают иерархическую структуру федерального, регионального и локального уровней ведения кадастра;
- обеспечивают информационную потребность работающих с кадастровыми данными;
- открыты для ввода хранения и обработки информации и прочих данных;
- конкретность достоверность целостность и непротиворечивость хранимой выдаваемой информации;
- обеспечивают долговременность хранения информации;
- возможность санкционированного доступа к данным;
- выдача информации в форме выделяемой пользователем;
- обеспечивают необходимую производительность уровня использования банками и базами данных простоту и удобство работы с ними;

- обеспечивают возможность адаптации информационной системы к изменениям задач территории;
- обеспечивают комплексность и системность;
- обеспечение решения задач стоящих перед управленческими решениями региона на данный момент и на перспективу;
- возможность поэтапного создания системы справочного обсуждения имущественного комплекса страны;
- поэтапность и преемственность информационного обмена;
- обеспечение формирования процессов хранения, обработки информации и накопления в разных местах;
- обеспечивают совместимость общесистемных банков данных по техническим параметрам и базовым задачам;
- обеспечивают возможность предоставления пользователей автоматического доступа к информации в пределах установленной компетенции.

ЗК информация должна отвечать следующим требованиям и условиям, собирать должны по единой методике по всей территории Российской Федерации:

- ЗК информация должна быть непрерывной достоверной наглядной и оперативной;
- современная на момент выдачи пользователям;
- современной на различных административных уровнях и функциональных частях ГЗК;
- ЗКИ должна обеспечивать использование информации для анализа прогноза и проектирования;
- ЗКИ должна преобразовывать данные полученные из разных источников;
- материалы обследования;
- ведомостные материалы учёта земель;
- материалов землеустройства;

- ЗКИ должна быть комплексной и не зависимой;

- ЗКИ должна иметь минимальную избыточность набор показателей, характеризующих правовое положение качественный и количественный состав состояние и стоимостные характеристики объектов кадастра должен быть достаточен для решения поставленных задач.

Основные информационные блоки: перечень нормативно-правых документов по созданию и ведению ГЗК на различных уровнях; распределение земель по формам собственности; материалы инвентаризации земель; данные межевания земель; планово-картографические материалы; данные по регистрации прав на землю; материалы регистрации сделок; данные кадастровой оценки земель; сведения о земельных платежах; результаты сведений о земельных платежах; закрытые ЗК сведения о земельных платежах; данные по истории формирования; блок прав на объект недвижимости и иные данные.

## **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

### **3.1. Государственная регистрация объектов недвижимости**

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в ст. 2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как «Юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации» [НПБ 4].

Таким образом, анализируя современное законодательство, можно составить следующий перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

- 1) земельные участки (ст. 130 ГК РФ, ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);
- 2) участки недр (там же);
- 3) обособленные водные объекты (там же);
- 4) леса, многолетние насаждения (там же);
- 5) здания (ст. 130 ГК РФ), части зданий (ст. 5 ФЗ «О товариществах собственников жилья»);
- 6) сооружения (ст. 130 ГК РФ); сооружения над и под землями, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройств (п. 4 ст. 1 Закона РФ) «Об основах градостроительства в Российской Федерации»; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы (ст. 1 Закона РФ) «Об основах федеральной жилищной политики»;

7) нежилые помещения (ст.1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», (ст.1 ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст.1 ФЗ «О товариществах собственников жилья»); части помещений (ст. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);

8) предприятия как имущественный комплекс (ст.132 ГК РФ, ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);

9) жилые дома и их части (ст. 558 ГК РФ), жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями (ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», ст.1 ФЗ «О товариществах собственников жилья»); жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания на нём»; (ст. 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);

10) квартиры, её части (ст.289, 558 ГК РФ), служебные помещения иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания (ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»);

11) комнаты (ст. 9 ФЗ «О товариществах собственников жилья», ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

12) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения (ст. 56 Основ законодательства о нотариате, ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

13) жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках (ст.1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);

14) кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества (ФЗ «О товариществах собственников жилья»), ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

15) объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда (ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») [3,10].

### **3.2. Порядок проведения государственной регистрации прав**

*Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:*

- приём документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его

регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации [НПБ 4].

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица

при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В случае если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подаётся лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несёт уклоняющаяся сторона.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица.

Представление заявлений на государственную регистрацию ограничения (обременения) прав, а также сделок, связанных с ограничением (обременением) прав, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом [НПБ 4].

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для её проведения. В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Государственная регистрация прав РФ, субъекта РФ, муниципального образования на государственное, муниципальное недвижимое имущество, не закреплённое за государственными, муниципальными предприятиями, и учреждениями и составляющее соответственно государственную казну РФ,

казну субъекта РФ, муниципальную казну, проводится без взимания государственной пошлины.

Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учёта документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав.

Регистрационные действия начинаются с момента приёма документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приёма документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня

внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав [НПБ 4].

Основания для государственной регистрации прав: основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент её совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав [НПБ 4].

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка (межевой план), план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представления кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещён в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав должен быть доступен для ознакомления заинтересованными лицами.

*Основания для приостановления государственной регистрации прав:* государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

В указанных в пункте 1 настоящей статьи случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц (не считая срока, указанного в п. 3 ст. 13 настоящего Федерального закона).

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учёта документов.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. Подача заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока, установленного п. 3 ст. 13 настоящего Федерального закона. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учёта документов.

Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав

сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определённые действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Государственный регистратор обязан в срок не более чем за пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав [НПБ 4].

*Основания для отказа в государственной регистрации прав.  
Прекращение государственной регистрации прав.*

В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества о государственной регистрации, которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа, и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

До внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права.

При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

### **3.3. Проблемы, возникающие при проведении государственной регистрации прав, пути их решения**

Для регистрации права на земельные участки необходимо представить в учреждение юстиции по регистрации прав по месту нахождения недвижимого имущества, следующие документы:

- 1) Заявление (пишут на бланке при сдаче документов);
- 2) Документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 3) Постановление о государственной регистрации как юридического лица;

4) Учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями. В случае если изменений не было, - письмо за подписью руководителя об отсутствии изменений;

5) Информационное письмо налоговой инспекции о присвоении ИНН либо карта (свидетельство) о постановке на учёт в Государственную налоговую инспекцию;

6) Доверенность (при обращении представителя юридического лица);

7) Документы, подтверждающие полномочия руководителя: приказ о назначении, решение общего собрания учредителей, контракт, решение суда о назначении арбитражного управляющего, другой аналогичный документ;

8) Правоустанавливающие документы:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенной в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент её совершения;

- свидетельство о праве на наследство;

- судебные решения, вступившие в законную силу;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент её совершения;

- в случае нового строительства согласно ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируют на основании документов, подтверждающих факт его создания;

9) Документ, подтверждающий плату за государственную регистрацию;

10) Справка Бюро технической инвентаризации (БТИ) с техническим паспортом на объект;

11) Чертёж (план) земельного участка с указанием:

- кадастрового номера;

- границ и номеров поворотных точек;

- геоданных по границе участка (номеров точек, длин линий, дирекционных углов);

- описания смежных земель;

- площади участка в метрах квадратных;

- масштаба;

- сведений о предприятии и способе изготовления чертежа;

- частей участка, имеющего ограничения и обременения;

- жилых и хозяйственных построек с указанием этажности и материалов;

- даты и подписи руководителя комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

12) Справка-выписка из материалов государственного земельного кадастра или приложение к чертежу (плану) земельного участка с указанием:

- адреса, месторасположения земельного участка в соответствии с принятым административным делением территории;

- кадастрового номера участка;
- полного названия собственника земельного участка (частного, федерального, государственного РФ, государственного субъекта РФ, муниципального);
- полного названия юридического лица, обладающего правами на земельный участок, и его адреса;
- категории земель;
- назначения земельного участка;
- площади земельного участка, в том числе по видам сельскохозяйственных угодий;
- срока аренды, ипотеки, арендодателя, залогодержателя;
- ограничений и обременений участка в пользовании;
- даты и подписи руководителя комитета по земельным ресурсам и землеустройству, удостоверившего приложение к чертежу (плану) земельного участка.

Дополнительно к названным документам можно представить и другие документы, характеризующие земельный участок и связанные с ним иные объекты недвижимости [НПБ 4; 15].

Наиболее распространённые проблемы при государственной регистрации прав на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости возникают при сборе и подаче в органы юстиции вышеперечисленных документов. А именно, при подготовке чертежа (плана) земельного участка с описанием его характеристик. Ко всему прочему добавляется ещё и тот факт, что форма подготовки данного чертежа в последнее время существенно изменилась. Это связано, прежде всего, с изменением нормативно-правовой базы. А именно, в соответствии с приказом № 412 от 24 ноября 2008 года «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» была утверждена новая форма документов о межевании - межевой

план, а также требования к его подготовке и примерную форму извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

Существующий до этого приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 2 октября 2002 года № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учёт» (зарегистрирован в Минюсте России 13 ноября 2002 года, регистрационный № 3911) признан утратившим силу. Настоящий приказ вступил в силу с 1 января 2009 года [1, 4].

Данный приказ устанавливает несколько макетов (вариантов) оформления межевого плана в зависимости от вида выполняемых кадастровых работ. В нашем случае это «макет оформления межевого плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка».

Таким образом, в настоящее время действующим документом является межевой план, установленный взамен утратившего силу землеустроительного дела. При сравнении данных документов выяснилось, что в их составе и структуре как много общего, так и различного.

Следует начать с того, что по закону общие требования к подготовке, предъявляемые к вновь созданному документу очень близки к тем, которые были установлены для землеустроительного дела, а именно:

а) оформляется на электронном и бумажном носителях (на бумажном в количестве не менее двух экземпляров);

б) используются сведения градостроительного зонирования, нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, документация по планировке территории (проекты межевания территорий), утверждённые органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий,

решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, вступившие в законную силу судебные акты и другие документы;

с) если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы и площади земельного участка (как в нашем случае), то к нему прилагаются необходимые документы: документы, извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (например, расписки в получении извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границы, уведомления о времени таких извещений), копии нотариально удостоверенных доверенностей.

Что касается различий в оформлении и содержании землеустроительного дела и межевого плана, то здесь необходимо обратить внимание, прежде всего на форму нового документа. В отличие от утратившего силу он более компактен, что достигается максимальным сведением и структурированием необходимой информации в табличную форму.

В связи с тем, что существует несколько макетов (форм) оформления межевого плана, то на титульном листе обязательно приводится вид выполненных кадастровых работ (прил. 2). Это очень удобно при поиске, так как нет необходимости просматривать весь документ. Так же на титульном листе межевого плана имеется графа «Цель кадастровых работ», которая заполняется, если образование земельных участков связано с выделом земельных участков в счёт доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Так же из нововведений, которые приводятся на титульном листе, следует отметить сведения о заказчике кадастровых работ (данные физического лица или реквизиты юридического лица) и кадастровом инженером. Этого материала нет в старом документе.

Межевой план имеет сквозную нумерацию страниц, на основе чего формируется содержание (прил. 3), в которое включены наименования разделов межевого плана и документов с указанием номеров страниц. Это является большим плюсом при поиске необходимых данных.

В разделе «Исходные данные» описываются следующие сведения:

- «перечень документов, использованных при подготовке межевого плана» (постановления, кадастровые выписки, государственные акты), а также реквизиты этих документов. В землеустроительном деле эти данные отсутствовали;

- «сведения о геодезической основе, использованные при подготовке межевого плана и сведения о средствах измерений»: все эти данные также приведены в табличном виде; в старом документе они входили в состав пояснительной записки;

- «сведения о наличии зданий и сооружений, объектов незавершённого строительства, а также о частях исходных, изменённых или уточняемых земельных участков» - эти сведения в землеустроительном деле также отсутствовали.

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчётах» (прил. 5) также представлен в табличной форме. Включает ряд подразделов: «метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей» (допускаются четыре варианта: геодезический метод, метод спутниковых геодезических измерений, фотограмметрический метод, картометрический метод). Эти данные являются нововведением. Следующие графы, связанные с определением площади земельного участка, явно более компактные. Здесь приводятся лишь формулы для расчёта и непосредственно сами результаты. Расчёт измеренных, дирекционных углов и приращений не приводится. На наш взгляд в этом нет большой необходимости. Также, по аналогии со старым документом имеются данные о точности определения площади участка.

В отношении части земельного участка в землеустроительном деле приведена таблица со сведениями о дирекционных и измеренных углах, приращениях и координатах точек, а также площадью части земельного участка. Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» (прил. 6) приводит те же сведения, но в более, на наш взгляд, излишне расширенной, но понятной форме: сведения о характерных точках границ, о частях границ, местоположении части земельного участка, а также сведения о смежествах с частью земельного участка.

При подготовке графической части в межевом плане может быть использована: землеустроительная документация, лесоустроительная документация, документы градостроительного зонирования, документация (проекты межевания территорий), по планировке территории картографические материалы. В разделе «Схема геодезических измерений», «Схема расположения земельных участков», «Чертеж земельных участков и их частей» приводится схема земельного участка и условные обозначения (прил. 7). Явным отличием от землеустроительного дела является то, что вся графическая часть приведена в конце документа, расположена компактно и не перенасыщена данными, в отличие от землеустроительного дела, где схемы и чертежи присутствуют на всём протяжении документа.

Акт согласования местоположения границ земельного участка в межевом плане несколько отличается от такого в землеустроительном деле (прил. 8). Это выражено, прежде всего, в наличии дополнительных граф по «сведениям о снятии возражений о местоположении границ земельного участка». Также в межевом плане в акте согласования границ отсутствует «приложения к акту» с описанием размеров и смежеств земельного участка, а также его чертежа. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка имеет несколько изменённую форму - оно представлено в табличном виде.

Во вновь созданный документ не вошли следующие документы: договор на выполнение межевого дела, смета на выполнение проектно-

изыскательских работ по землеустройству, а также задание на межевание земельного участка.

Таким образом, проведённый анализ показывает, что:

- новый документ по содержанию незначительно отличается от утратившего силу;
- в нём (межевом плане) вся информация максимально структурирована в табличную форму, что является положительным моментом, так как это удобно и наглядно для заказчика;
- межевой план содержит минимум расчётов, это также является положительным нововведением;
- отсутствие в межевом плане «сметы на выполнение проектно-изыскательских работ» и (договора на выполнение) считаем недопустимым, так как они оговаривают сроки и цену выполнения; предлагаем вернуть их в состав межевого плана возможно в доработанном виде;
- в акт согласования границ предлагаем внести схему (чертёж) границ земельного участка с описанием смежеств на чертеже.

### **3.4. Особенности учёта земельного участка (при продаже или дарении)**

Правообладателем земельного участка в примере является Шиханцов Станислав Анатольевич. Данное физическое лицо изъявило желание продать имеющийся у него земельный участок, расположенный по адресу: город Белгород улица Красноармейская дом 79, кадастровый номер 31:16:01 21 012:0020. Но в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка выяснилось, что фактическая площадь больше заявленной в имеющемся землеустроительном деле на 50 кв. метра. То есть имеется дополнительный неучтённый смежный земельный участок, составляющий с основным фактическую площадь 618 кв. метров. Таким образом, вновь требуется

проведение процедуры государственной регистрации права на земельный участок с составлением межевого плана.

Основанием для формирования межевого плана будет договор купли-продажи данного земельного участка, зарегистрированный в органе юстиции от 12 февраля 2009 года, о чём сделана запись в Едином Государственном Реестре Прав № 31-31-05/062/2009-57.

Форма межевого плана состоит из разделов описанных выше. Особенностью данного документа является то, что в него включается раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» (прил. 6) [НПБ8].

Так как межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка и смежных с ним земельных участков, а также уточнению площади в состав приложения включаются:

- документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (например, расписки в получении извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ, уведомления о вручении таких извещений, копии страницы печатного издания, содержащей извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка, и первого листа, содержащего реквизиты такого печатного издания и т.д.);

- копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами (обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды), и подтверждающих полномочия их, представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона, - копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании. При этом полномочия представителя юридического лица, который вправе представлять интересы юридического лица без доверенности, подтверждаются выпиской из Единого

государственного реестра юридических лиц, а полномочия представителей органов государственной власти или органов местного самоуправления подтверждаются актом соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления;

- оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границы земельного участка (при наличии таких возражений);

- документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границы земельного участка, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии возражений о местоположении границы земельного участка или если имел место соответствующий земельный спор) [НПБ 6, 8].

Внесение сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтённом земельном участке может осуществляться на основании одного из следующих документов:

- свидетельства о праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, оформленного в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.03.92 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»;

- государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленного в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.91 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования»;

- свидетельства на право собственности на землю, оформленного в соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- документа, содержащего решение о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу, изданного уполномоченным органом (организацией) в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания;

- выписки из похозяйственной книги, оформленной в соответствии с приказом ФРС от 29.08.2006 № 146 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок»;

- договора аренды земельного участка, срок которого не истек на момент обращения в орган кадастрового учёта.

Кроме того, внесение сведений о ранее учтённом земельном участке может осуществляться на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учёт такого участка или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации в органах кадастрового учёта по его запросам [НПБ 6].

Таким образом, в нашем рассматриваемом случае учёт ранее учтённого земельного участка с уточнением его границ и площади, может осуществляться, как на основании документа о регистрации права собственности № 31-31-01/030/2006-215, так и на основании нового договора, который и предоставляется в соответствующие органы государственной власти.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учёта собственников недвижимости.

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Современная нормативно-правовая база за небольшой период времени претерпела значительные изменения и дополнения. В настоящее время также вносятся необходимые корректировки, что связано, прежде всего, с выявлением новых проблем при государственной регистрации прав, которые необходимо решать в самые короткие сроки.

Полученные в ходе исследования результаты позволяют сформулировать следующие выводы и предложения:

1) новый межевой план в соответствии с приказом № 412 Минэкономразвития «Об утверждении формы межевого плана и требований на его подготовку», по содержанию незначительно отличается от утратившего силу. В нём вся информация максимально структурирована в табличную форму, что является положительным моментом, так как это удобно и наглядно для заказчика;

2) межевой план содержит минимум расчётов, что также является положительным нововведением. Для заказчика важны сроки выполнения и результат подготовки межевого плана. В результате этого нововведения в целом ускоряется процесс госрегистрации;

3) отсутствие в межевом плане «сметы на выполнение проектно-изыскательских работ» и «договора на выполнение» считаем недопустимым, так как они оговаривают сроки и цену выполнения; предлагаем вернуть их в состав межевого плана возможно в доработанном виде;

4) Для наглядности предлагаем в документ «Акт согласования границ» внести схему (чертёж) границ земельного участка с описанием смежеств на чертеже. В рассматриваемом случае регистрация ранее учтённого земельного участка с уточнением его границ и площади осуществляется на основании документа о регистрации права собственности № 31-31-05/062/2009-57, который и предоставляется в соответствующие органы государственной власти.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алакоза, В.В. Пособие по совершению сделок с земельными участками / В.В. Алакоза, В.И. Киселёв. – М.: Госкомзем, 1999. – 96 с.
2. Арбитражная практика по делам об аренде земли // – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req:doc;base:LAW;n=70501.pdf>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
3. Белов, В.А. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов / В.А. Белов. – М.: Проспект, 2005. – 78 с.
4. Болтанова, Е.С. Права на земельные участки: Теория, законодательство и практика его применения / Е.С. Болтанова. – М.: Проспект, 2007. – 342 с.
5. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.: Высшее образование, 2006. – 413 с.
6. Боголюбов, С.А. Земельный участок: вопросы и ответы / С.А. Боголюбов. – М.: Юстицинформ, 2003. – 351 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Государственная регистрация и учёт земель / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Колосс, 2006. – 528 с.
8. Василенко, С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реорганизации земельных отношений в России / С.С. Василенко. – М.: Экономика, 2006. – 62 с.
9. Волков, Г.А. Разрешительный тип правового регулирования земельных отношений как основное начало земельного права / Г.А. Волков // Хозяйство и право . – 2004. – № 6. – С. 18-21.
10. Дмитриев, Д.В. От «укрепления прав» до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России / Д.В. Дмитриев // Законодательство. – 2006. – № 7. – С. 23-26.
11. Журавлева, Л.В. Сделки с земельными участками / Л.В. Журавлева. – М.: Юрайт, 2007. – 195 с.

12. Коловантин, П.М. Собственность на землю: история и современность / П.М. Коловантин. – СПб.: Знание, 2003. – 525 с.
13. Копылов, А.В. Вещные права на землю / А.В. Копылов. – М.: Статус, 2002. – 163 с.
14. Коротеева, Л.И. Земельно-кадастровые работы / Л.И. Коротеева. – Ростов-на-Дону.: Наука, 2006. – 157 с.
15. Красов, О.Н. Комментарий земельного законодательства / О.Н. Красов. – М.: Дашков и К, 2005. – 741 с.
16. Крашенинников, П.В. Постатейный комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / П.В. Крашенинников. – М.: Норма, 2004. – 129 с.
17. Крылов, С.А. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. / С.А. Крылов // Роспйская юстиция. – 2007. – № 10. – С. 10-12.
18. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав / В.А. Лапач. – СПб.: Юридический центр «Пресс», 2002. – 147 с.
19. Межевой план // Сайт Росреестра по Белгородской области // – Режим доступа: [http://wwwrosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_opendata..pdf](http://wwwrosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_opendata..pdf). – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
20. Обязательная регистрация // Сайт Консультант плюс // – Режим доступа: Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base> – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
21. Павлов, П.Н. Современное земельное законодательство / П.Н. Павлов, Т.В. Крамкова, Г.Н. Мартынов. – М.: Элит, 2005. – 683 с.
22. Попов М. О купле-продаже земельных участков / М.О. Попов // Хозяйство и право. – 2003. – № 5. – С.7-9.
23. Природные ресурсы и окружающая среда Белгородской области / П.М. Авраменко, С.В. Лукин, Ю.Г. Атанов, П.Г. Акулов, Л.И. Белоусова и др. – Белгород, 2007. – 556 с.
24. Рябов, М.А. Земельное законодательство: Сборник нормативных актов / М.А. Рябов. – М.: Аспект Пресс, 2008. – 415 с.

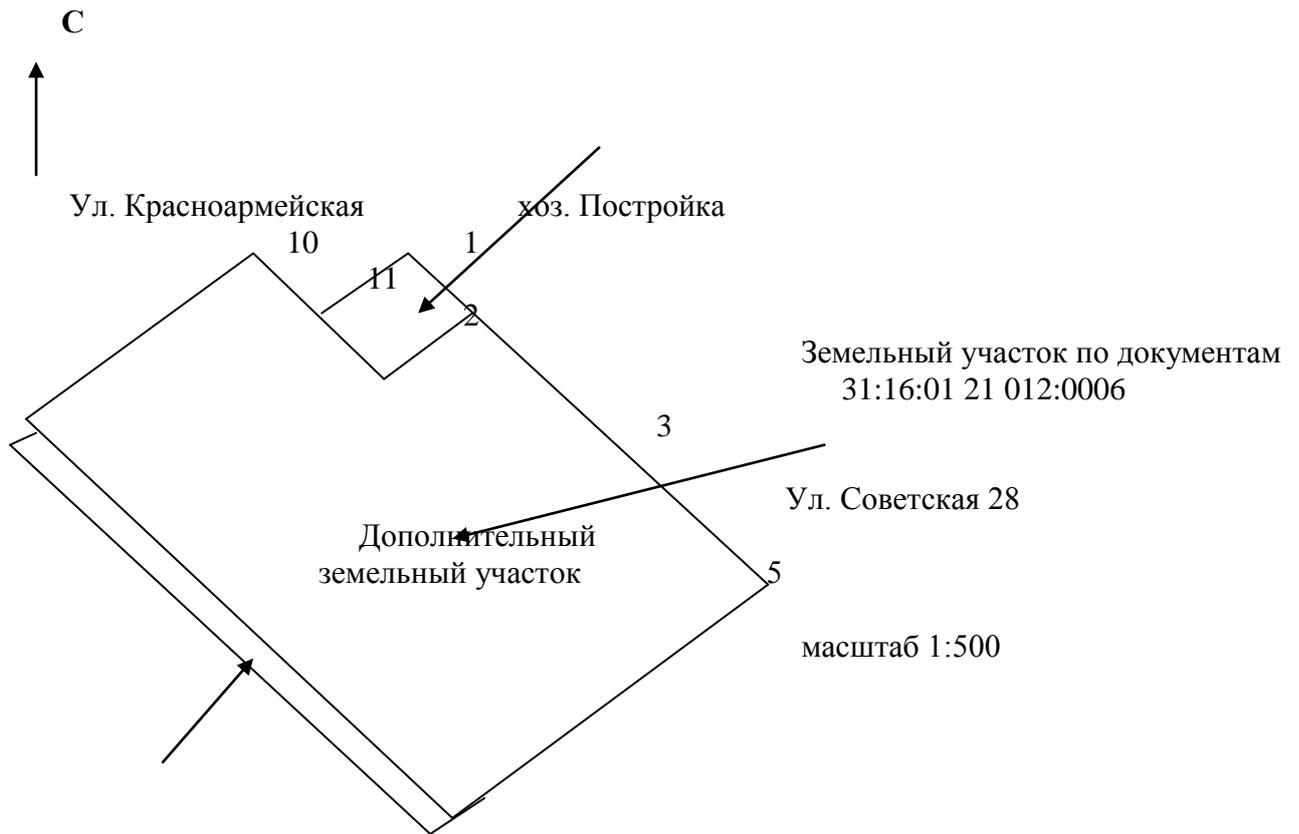
25. Сергеев, В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество / В.И.Сергеев // Право и экономика. – 2006. – № 12. – С. 22-25.

26. Тихомиров, Ю.Л. Глобализация и развитие законодательства. Очерки / Ю.Л. Тихомиров, А.С. Пиголкин. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2004. – 464 с.

27. Тихомирова М.Ю. Собственность и иные права на земельные участки в Российской Федерации / М.Ю. Тихомирова. – М.: Элит, 2006. – 106 с.

28. Урумова, Е.С. Земельный кодекс Российской Федерации. С изменениями и дополнениями / Е.С. Урумова, М.А. Корякина. – М.: Эксмо, 2007. – 192 с.

29. Хабриева, Т.Я. Концепции развития российского законодательства / Т.Я. Хабриева, Ю.А. Тихомиров, Ю.П. Орловский. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец»», 2004. – 848 с.



описание смежеств:

Масштаб 1:500.

от 1 до 3 земельный участок № 31:16:01:21 012:0006.

от 3 до 5 ул. Советская, 28.

от 5 до 7 земельный участок № 31:16:01:21 012:0024.

от 7 до 1 земли общего пользования (ул. Красноармейская).