

ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

*Рекомендовано учебно-методическим объединением вузов
Российской Федерации по образованию в области геодезии и
фотограмметрии в качестве учебного пособия для
студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки
120100 – Геодезия и дистанционное зондирование с присвоением
квалификации (степени) бакалавр*

Москва
Издательство МИИГАиК
2013

УДК 332.2/.7(075.8); 347.2
ББК 65.32–5я73
С 349

Рецензенты:

Государственный университет по землеустройству
(кандидат техн. наук, профессор **А.Г. Юнусов**);

доктор экон. наук, профессор **И.Ю. Васютинский**
(зав. кафедрой ЭиП МИИГАиК)

Авторы: А.П. Сизов, А.Е. Алтынов, С.А. Атаманов, В.В. Голубев,
С 349 С.А. Григорьев, Т.В. Илюшина, Т.К. Колевид, А.М. Лелюхина, Л.Г. Максудова, О.В. Миклашевская, Т.Ф. Пушкина

Основы кадастра недвижимости: учеб. пособие для вузов / Кол. авторов. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. – 390 с.: ил.

ISBN 978-5-91188-054-5

Рассматриваются основные понятия, связанные с недвижимым имуществом; правовые, научно-технические и технологические основы ведения кадастра недвижимости; порядок сбора сведений об объектах кадастрового учёта и порядок проведения кадастровых работ; геодезическое, картографическое и информационное обеспечение государственного кадастра недвижимости и подготовки сведений кадастра; экологические вопросы землепользования и ведения кадастров. В тексте приводятся формы документов кадастра недвижимости и даются пояснения по процедуре подготовки итоговых материалов.

Для студентов, обучающихся по направлению «Геодезия и дистанционное зондирование», а также студентов, обучающихся по направлению «Землеустройство и кадастры», аспирантов и практических работников сферы кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество, а также специалистов и руководителей организаций.

УДК 332.2/.7(075.8); 347.2
ББК 65.32–5я73

ISBN 978-5-91188-054-5

© Кол. авторов, 2013
© Издательство МИИГАиК, 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ	6
РАЗДЕЛ I. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	6
ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА. <i>А.П. Сизов</i>	9
1.1. Право собственности, объекты и субъекты права собственности, формы собственности	9
1.2. Виды имущества, регистрация прав на него и виды вещных прав.....	12
1.3. Ограничения, обременения объектов недвижимости	18
1.4. Сделки с недвижимостью. <i>А.М. Лелюхина</i>	21
ГЛАВА 2. ЗЕМЛЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ. <i>А.П. Сизов</i>	34
2.1. Основные понятия землепользования и земельных отношений.....	34
2.2. Структура земель Российской Федерации.....	39
2.3. Особенности земель населённых пунктов в Российской Федерации	43
2.4. Градостроительная деятельность	46
2.5. Земельный участок как элементарный объект недвижимости.....	57
2.6. Право собственности и иные права на землю	59
2.7. Сервитуты на земельные участки.....	62
ГЛАВА 3. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КАК ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. <i>Т.К. Колевид, Т.Ф. Пушкина</i>	64
3.1. Улучшения земельного участка и их классификация.....	64
3.2. Общая типология зданий	65
3.3. Типология сооружений	71
РАЗДЕЛ II. КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ	77
ГЛАВА 4. ИСТОРИЧЕСКИЙ ОЧЕРК РАЗВИТИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>Т.В. Илюшина</i>	77
4.1. Понятие кадастра	77
4.2. История развития системы межевания и кадастра в России (X–XXI вв.)	79
4.3. Исторические предпосылки создания и развития системы го- сударственного кадастра недвижимости	105

ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ РФ. <i>С.А. Атаманов, В.В. Голубев, С.А. Григорьев</i>	109
5.1. Современные проблемы имущественно- земельных отношений.	109
5.2. Концептуальные основы кадастра недвижимости.....	111
5.3. Нормативная правовая база современного государственного кадастра недвижимости в РФ.....	112
5.4. Современное официальное представление о государственном кадастре недвижимости.....	116
5.5. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости	117
5.6. Состав сведений государственного кадастра недвижимости о границах.....	126
5.7. Разделы государственного кадастра недвижимости.....	131
ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>О.В. Миклашевская</i>	138
6.1 Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества (ГКУ НИ).....	138
6.2. Осуществление Государственного кадастрового учёта.....	145
6.3. Структура, содержание и архитектура автоматизированной информационной системы «Государственный кадастр недвижимости»	158
ГЛАВА 7. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ГОСУДАРСТВЕН- НОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>А.Е. Алтынов</i>	167
7.1. Применение географических информационных систем для целей кадастра	167
7.2. Цифровая картографическая основа кадастра.....	182
7.3. Федеральные целевые программы развития автоматизированных ИТ в ГКН	186
ГЛАВА 8. ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>Т.К. Колевид, Т.Ф. Пушкина</i>	194
8.1. Координатное обеспечение кадастра недвижимости	194
8.2. Исходная геодезическая основа кадастра	202
8.3. Определение положения границ земельных участков	207
ГЛАВА 9. ТЕХНОЛОГИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ. <i>Т.К. Колевид, О.В. Миклашевская, Т.Ф. Пушкина</i>	209

9.1. Общий механизм образования земельных участков	209
9.2. Установление границ земельных участков (межевание земель)	213
9.3. Межевой план	220
9.4. Государственный технический учёт и техническая инвентаризация объектов капитального строительства	228
9.5. Технический план здания, сооружения помещения, объекта незавершённого строительства.....	231
9.6. Съёмка зданий и помещений.....	233
ГЛАВА 10. ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. О.В. Миклашевская.....	239
10.1. Организация кадастровых работ	239
10.2. Квалификационные требования к кадастровому инженеру.....	243
10.3. Формы организации кадастровой деятельности.....	245
РАЗДЕЛ III. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	246
ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. А.П. Сизов.....	246
11.1. Функции уполномоченного органа при ведении кадастра недвижимости	246
11.2. Государственная кадастровая оценка земель и плата за землю	248
11.3. Землеустройство	253
11.4. Государственный мониторинг земель	257
11.5. Государственный земельный надзор (контроль)	264
11.6. Информационные потоки при ведении государственного кадастра недвижимости	268
ГЛАВА 12. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ. А.М. Лелюхина	270
12.1. Предпосылки создания системы государственной регистрации прав	270
12.2. Нормативно-правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	272
12.3. Регистрационный процесс при оформлении прав на объект недвижимости и сделок с ней.....	288

ГЛАВА 13. ОСНОВЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. <i>А.М. Лелюхина, Л.Г. Максудова</i>	304
13.1. Нормативно-правовое обеспечение ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий	304
13.2. Порядок ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий	314
ГЛАВА 14. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>А.П. Сизов</i>	331
14.1. Современные проблемы учёта экологических факторов при оценке состояния земель и недвижимости	331
14.2. Основные экологические понятия в землепользовании ..	333
14.3. Основы правового регулирования оценки экологического состояния и охраны земель и почв в Российской Федерации.....	336
14.4. Особенности правового регулирования охраны земель и почв при строительстве	341
14.5. Ответственность за нарушения требований охраны и использования земель и почв.....	344
14.6. Основания прекращения права пользования земельными участками в результате нарушений требований экологического характера.....	347
14.7. Региональный опыт правового регулирования охраны земель и почв	348
14.8. Исчисление вреда окружающей среде (ущерба) при осуществлении охраны земель Российской Федерации ..	350
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	358
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	359
ГОСТы	369
ОСТы	370
РЕКОМЕНДУЕМЫЕ САЙТЫ В СЕТИ INTERNET ПО ВОПРОСАМ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	371
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ.....	372