

# 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         |
| <b>РАЗДЕЛ I. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....   | <b>6</b>  |
| ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА. <i>А.П. Сизов</i> .....   | 9         |
| 1.1. Право собственности, объекты и субъекты права<br>собственности, формы собственности .....              | 9         |
| 1.2. Виды имущества, регистрация прав на него и<br>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<br>НЕДВИЖИМОСТИ. <i>А.П. Сизов</i> .....                      | 34        |
| 2.1. Основные понятия землепользования и земельных<br>отношений .....                                       | 34        |
| 2.2. Структура земель Российской Федерации .....  | 39        |
| 2.3. Особенности земель населённых пунктов в<br>Российской Федерации .....                                  | 43        |
| 2.4. Градостроительная деятельность .....   | 46        |
| 2.5. Земельный участок как элементарный объект<br>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<br>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        |
| <b>РАЗДЕЛ II. КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....  | <b>77</b> |
| ГЛАВА 4. ИСТОРИЧЕСКИЙ ОЧЕРК РАЗВИТИЯ<br>КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>Т.В. Илюшина</i> .....                    | 77        |
| 4.1. Понятие кадастра .....   | 77        |
| 4.2. История развития системы межевания и кадастра<br>в России (X–XXI вв.) .....                            | 79        |
| 4.3. Исторические предпосылки создания и развития системы го-<br>сударственного кадастра недвижимости ..... | 105       |

|   |     |
|---|-----|
| ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ РФ.<br><i>С.А. Атаманов, В.В. Голубев, С.А. Григорьев</i> .....                               | 109 |
| 5.1. Современные проблемы имущественно-<br>земельных отношений. ....  | 109 |
| 5.2. Концептуальные основы кадастра недвижимости.....   | 111 |
| 5.3. Нормативная правовая база современного<br>государственного кадастра недвижимости в РФ.....   | 112 |
| 5.4. Современное официальное представление о<br>государственном кадастре недвижимости.....  | 116 |
| 5.5. Состав сведений государственного кадастра<br>недвижимости об объектах недвижимости .....   | 117 |
| 5.6. Состав сведений государственного кадастра<br>недвижимости о границах.....  | 126 |
| 5.7. Разделы государственного кадастра недвижимости.....  | 131 |
| ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА<br>НЕДВИЖИМОСТИ. <i>О.В. Миклашевская</i> .....  | 138 |
| 6.1. Государственный кадастровый учёт<br>недвижимого имущества (ГКУ НИ).....  | 138 |
| 6.2. Осуществление Государственного кадастрового учёта.....   | 145 |
| 6.3. Структура, содержание и архитектура<br>автоматизированной информационной системы<br>«Государственный кадастр недвижимости» .....       | 158 |
| ГЛАВА 7. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ГОСУДАРСТВЕН-<br>НОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. <i>А.Е. Алтынов</i> .....                                   | 167 |
| 7.1. Применение географических информационных<br>систем для целей кадастра .....  | 167 |
| 7.2. Цифровая картографическая основа кадастра.....   | 182 |
| 7.3. Федеральные целевые программы развития<br>автоматизированных ИТ в ГКН .....  | 186 |
| ГЛАВА 8. ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЕ<br>ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА<br>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<br>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<br>(межевание земель) .....   | 213        |
| 9.3. Межевой план .....   | 220        |
| 9.4. Государственный технический учёт и техническая<br>инвентаризация объектов капитального строительства .....     | 228        |
| 9.5. Технический план здания, сооружения помещения,<br>объекта незавершённого строительства.....                    | 231        |
| 9.6. Съёмка зданий и помещений.....   | 233        |
| <b>ГЛАВА 10. ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ<br/>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. О.В. Миклашевская.....</b>  | <b>239</b> |
| 10.1. Организация кадастровых работ .....   | 239        |
| 10.2. Квалификационные требования к кадастровому<br>инженеру.....   | 243        |
| 10.3. Формы организации кадастровой деятельности.....   | 245        |
| <b>РАЗДЕЛ III. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ<br/>ПРИ ВЕДЕНИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>                        | <b>246</b> |
| <b>ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЕДЕНИЯ<br/>ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА<br/>НЕДВИЖИМОСТИ. А.П. Сизов.....</b> | <b>246</b> |
| 11.1. Функции уполномоченного органа при<br>ведении кадастра недвижимости .....                                     | 246        |
| 11.2. Государственная кадастровая оценка земель<br>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<br>государственного кадастра недвижимости .....                             | 268        |
| <b>ГЛАВА 12. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ<br/>ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ. А.М. Лелюхина .....</b>                   | <b>270</b> |
| 12.1. Предпосылки создания системы государственной<br>регистрации прав .....  | 270        |
| 12.2. Нормативно-правовое регулирование регистрации<br>прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....            | 272        |
| 12.3. Регистрационный процесс при оформлении прав<br>на объект недвижимости и сделок с ней.....                     | 288        |

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