

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73  
3-51

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Авторы:**

**Романова О. А.**, к. ю. н., доцент — введение, гл. 1; **Осетрова А. Ю.**, к. ю. н., доцент, доцент кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления (филиала) Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации — гл. 2 (§ 1), гл. 3; **Выпханова Г. В.**, д. ю. н., профессор — гл. 4; **Воронина Н. П.**, д. ю. н., доцент — гл. 5; **Болтанова Е. С.**, д. ю. н., доцент, заведующая кафедрой гражданского права Национального исследовательского Томского государственного университета, профессор Томского государственного университета систем управления и радиоэлектроники — гл. 6; **Ведышева Н. О.**, к. ю. н., доцент — гл. 7; **Рыбаков М. А.**, к. ю. н., доцент — гл. 2 (§ 2).

**Рецензенты:**

**Устюкова В. В.**, д. ю. н., профессор, и. о. заведующего сектором экологического, земельного и аграрного права Института государства и права Российской академии наук;  
**Краснова И. О.**, д. ю. н., профессор, заведующая кафедрой земельного и экологического права Российского государственного университета правосудия (РГУП) при Верховном Суде Российской Федерации;  
**Солдатова В. И.**, к. ю. н., доцент кафедры гражданского права Университета имени О. Е. Куцафина (МГЮА), государственный советник Российской Федерации 1-го класса.

3-51 Земельно-правовые проблемы управления недвижимостью : учебное пособие для магистров / отв. ред. О. А. Романова. — Москва : Проспект, 2022. — 168 с.

ISBN 978-5-392-36770-2

В предлагаемом учебном пособии в соответствии с требованиями ФГОС ВО исследуются земельно-правовые проблемы в сфере управления недвижимостью.

Нормативные акты используются по состоянию на 1 января 2022 г.

Для студентов высших учебных заведений, обучающихся по программам магистратуры и специалитета, преподавателей юридических вузов, работников законодательной, исполнительной и судебной власти, практикующих юристов, а также для всех интересующихся вопросами правового регулирования отношений в сфере недвижимости.

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73

*Учебное издание*

**РОМАНОВА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА,  
ОСЕТРОВА АННА ЮРЬЕВНА,  
ВЫПХАНОВА ГАЛИНА ВИКТОРОВНА И ДР.**  
**ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ  
УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**  
Учебное пособие для магистров

Подписано в печать 20.04.2022. Формат 60×90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Печать цифровая. Печ. л. 10,5. Тираж 1000 (1-й завод 100) экз. Заказ №  
ООО «Проспект»  
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-36770-2

© Коллектив авторов, 2022  
© ООО «Проспект», 2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>4</b>
-----------------------	----------

### **Глава 1**

<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>6</b>
--	----------

1.1. Понятие, виды и общая характеристика объектов недвижимости .....	6
1.2. Земельный участок как объект недвижимого имущества .....	12
1.3. Образование земельных участков .....	26

### **Глава 2**

<b>ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>34</b>
--	-----------

2.1. Цели, задачи и функции государственного и муниципального управления в сфере отношений с недвижимостью.....	34
2.2. Система и полномочия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственное управление в сфере земельно-имущественных отношений .....	41

### **Глава 3**

<b>ОБОРОТОСПОСОБНОСТЬ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ .....</b>	<b>50</b>
---	-----------

3.1. Понятие и ограничение оборотоспособности объектов недвижимости .....	50
3.2. Ограничение оборота земельных участков. Земли, изъятые из оборота и ограниченные в обороте .....	52
3.3. Особенности совершения сделок с земельными участками .....	58

**Глава 4****ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ..... 71****Глава 5****ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ  
И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ..... 87**

- 5.1. Понятие и значение государственного  
кадастрового учета как способа индивидуализации  
недвижимого имущества ..... 87
- 5.2. Состав и характеристика сведений, подлежащих внесению  
в ЕГРН, порядок их предоставления и внесения ..... 93
- 5.3. Основания и порядок государственного кадастрового  
учета земельных участков и государственной  
регистрации прав на недвижимое имущество ..... 97
- 5.4. Особенности государственной регистрации  
прав и ограничений прав на земельные участки  
в отдельных случаях ..... 106

**Глава 6****УСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА  
ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ..... 117**

- 6.1. Понятие и юридическое значение правового  
режима земель и земельных участков ..... 117
- 6.2. Установление и изменение разрешенного  
использования земельных участков ..... 125
- 6.3. Публичный сервитут ..... 134

**Глава 7****ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ  
(НАДЗОР) И МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ..... 143**

- 7.1. Понятие и содержание государственного  
земельного контроля (надзора) ..... 143
- 7.2. Система и полномочия органов государственной  
власти в сфере осуществления государственного  
земельного контроля (надзора) ..... 146
- 7.3. Порядок осуществления государственного  
земельного контроля и надзора ..... 155
- 7.4. Муниципальный земельный контроль ..... 160