

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Северный (Арктический) федеральный университет
имени М.В. Ломоносова»

ОСНОВЫ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В КАДАСТРАХ

Учебное пособие

Архангельск
САФУ
2021

УДК 332.711
ББК 67.407.1-32
О 72

*Рекомендовано к изданию учебно-методическим советом
Северного (Арктического) федерального университета
имени М.В. Ломоносова*

Составители:

**Н.В. Брайла, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина, О.Н. Попова,
О.Ю. Цветков, В.В. Шарманов**

Рецензенты:

В.И. Раковский, кандидат технических наук, доцент (САФУ);
Г.Л. Козинец, доктор технических наук (СПбПУ)

О 72 Основы гражданского законодательства в кадастрах: учебное пособие /
Н.В. Брайла, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина, О.Н. Попова, О.Ю. Цвет-
ков, В.В. Шарманов; Сев. (Арктич.) федер. ун-т им. М.В. Ломоносова. –
Архангельск: САФУ, 2021. – 100 с. – Текст: электронный.
ISBN 978-5-261-01576-5

Рассмотрены исторические предпосылки возникновения, становления и дальнейшего развития кадастровой деятельности как в Российской Федерации, так и за рубежом; правовые аспекты землеустройства и кадастров как особый вид правоотношений, в основе которых недвижимость выступает как основной объект. Теоретическая часть пособия подкреплена ситуационными упражнениями, взятыми из практики земельных отношений, что позволяет обрести первоначальные применения земельного законодательства.

Предназначено для студентов, обучающихся по программам магистратуры направлениям подготовки 07.04.04 «Градостроительство», 08.04.01 «Строительство», 20.04.02. «Природообустройство и водопользование».

УДК 332.711
ББК 67.407.1-32

Издательский дом им. В.Н. Булатова САФУ
163060, г. Архангельск, ул. Урицкого, д. 56

ISBN 978-5-261-01576-5

© Северный (Арктический) федеральный
университет им. М.В. Ломоносова, 2021

Оглавление

Введение	5
Список используемых сокращений	6
1. КАДАСТР КАК СФЕРА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.1. Ретроспективный анализ кадастровой деятельности	8
1.2. Современное состояние государственного кадастра недвижимости в Российской Федерации.....	14
1.3. Опыт становления кадастра недвижимости. Особенности зарубежных кадастровых систем	17
1.3.1. Кадастровые системы Западной Европы.....	17
1.3.2. Кадастровые системы Северной Европы	19
1.3.3. Кадастровые системы Южной Европы	20
1.3.4. Американская кадастровая система.....	20
Контрольные вопросы	21
2. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ.....	22
2.1. Земельные правоотношения.....	22
2.2. Классификация земельных правоотношений.....	23
2.3. Субъекты и объекты земельных правоотношений	25
Контрольные вопросы	28
3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ...	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Право собственности на землю.....	29
3.3. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком	34
3.4. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками	35
3.5. Право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут.....	37
3.6. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.....	38
Контрольные вопросы	40
4. СДЕЛКИ С ЗЕМЛЁЙ, ВЛЕКУЩИЕ СМЕНУ СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
4.1. Общие положения	41
4.2. Купля-продажа земельных участков	42
4.3. Мена, дарение земельного участка.....	44
4.4. Наследование земельного участка.....	46
4.4.1. Наследование по завещанию	47
4.4.2. Наследование по закону.....	48
Контрольные вопросы	51

5. СДЕЛКИ С ЗЕМЛЁЙ, ПРОВОДИМЫЕ БЕЗ СМЕНЫ СОБСТВЕННИКА	
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	53
5.1. Аренда земельных участков.....	53
5.2. Ипотека (залог) земельных участков	55
Контрольные вопросы	59
6. СИТУАЦИОННЫЕ УПРАЖНЕНИЯ ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ	
ПРАКТИКЕ.....	61
6.1. Право собственности и другие вещные права на землю.....	61
6.2. Купля-продажа, мена, дарение, наследование недвижимости	64
6.3. Наследование земельных участков	65
6.4. Аренда земельных участков.....	66
6.5. Ипотека (залог) земельных участков	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	74
Приложение 1. Договор купли-продажи земельного участка	74
Приложение 2. Пример договора купли-продажи земельного участка.....	76
Приложение 3. Договор мены земельных участков	79
Приложение 4. Договор дарения	86
Приложение 5. Форма «Завещание»	90
Приложение 6. Договор ренты.....	92
Приложение 7. Договор аренды земельного участка	95

ВВЕДЕНИЕ

В основе эффективного управления всеми государственными ресурсами лежит признание того факта, что первоисточником богатства страны является земля. Взаимосвязь людей с землей представляет основу человеческого существования. Земля является базисной основой для размещения всех населённых пунктов проживания, расположенных в Российской Федерации. Она служит бесперебойным источником продовольствия, строительных материалов и их компонентов, различных видов производства, добычи полезных ископаемых и обеспечивает возможность реализации остальных возрастающих жизненных потребностей населения. Всё что произведено руками и мыслью человека и всё что дано ему природой – всё зиждется на земле, которая является основой всей человеческой деятельности. Земля позволяет реализовать бесконечные возможности для развития нашего общества.

Земля по своей сути является не только объектом собственности и возможности её хозяйственного использования, но и естественным природным ресурсом и объектом. Признание этого очевидного факта потребовало рассмотрения земли в нормативных рамках права для дальнейшей возможности регулирования возникающих земельных правоотношений.

Специфика земли, являющейся одновременно не только объектом собственности, хозяйственного использования, но и природным объектом и ресурсом, предопределила необходимость регулирования отношений, связанных с вовлечением земли в оборот нормами права.

Цель данного пособия состоит в том, чтобы изложить основные теоретические вопросы правового обеспечения землеустройства и кадастров, а также некоторые теоретические особенности организации ведения кадастровых работ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Минобороны России –	Министерство обороны Российской Федерации
Минприроды России –	Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации
Минрегион России –	Министерство регионального развития Российской Федерации
Минсельхоз России –	Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Минтранс России –	Министерство транспорта Российской Федерации
Минэкономразвития России –	Министерство экономического развития Российской Федерации
Минюст России –	Министерство юстиции Российской Федерации
Росземкадастр –	Федеральная служба земельного кадастра России (к настоящему времени преобразована: сначала в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, а затем в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии)
Роскомзем –	Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (1993–1998)
Росрегистрация –	Федеральная регистрационная служба (к настоящему времени преобразована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии)
Росимущество –	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
Рослесхоз –	Федеральное агентство лесного хозяйства
Роснедра –	Федеральное агентство по недропользованию
Росприроднадзор –	Федеральная служба по надзору в сфере природопользования
Росреестр –	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Ростехнадзор –	Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору
Россельхознадзор –	Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору
АПК –	агропромышленный комплекс
АСУ –	автоматизированная система управления
БТИ –	бюро технической инвентаризации
ГЗК –	государственный земельный кадастр