

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

_____ О.В. Тараканов
подпись, инициалы, фамилия

«20» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:
НОРМАТИВНО ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

Е.И.Прушиновская

инициалы, фамилия

Обозначение ВКР -2069059 – 21.03.02 – 131838 – 2017

Группа ЗИК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

А.В.Сучилкин

инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

А.В.Сучилкин

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

А.В.Сучилкин

инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

Е.А. Белякова

инициалы, фамилия

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»
«Утверждаю»
заведующий кафедрой

О.В. Тараканов
«01» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41
Прушиновской Екатерины Игорьевны

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Нормативно правовое регулирование кадастровой деятельности

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету архитектуры и строительства №06-09-332 от «01» декабря 2016 г.
Срок представления выпускной квалификационной работы к защите «19» июня 2016 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

- законодательство;
- документы в сфере регулирования государственного кадастрового учета объектов недвижимости;
- статистические данные.

2. Содержание пояснительной записки

- раскрыть основные понятия и общие сведения о государственном кадастре недвижимости в Российской Федерации;
- провести анализ нормативно правовой базы кадастровой деятельности;
- разработать и обосновать проектные предложения по улучшению законодательства в области регулирования государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала:

| | |
|---|---|
| ПРИНЦИПЫ, ФУНКЦИИ, ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ | 1 |
| ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА СИСТЕМУ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ, ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 1 |
| ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 1 |
| СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 1 |

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

подпись, дата

А.В.Сучилкин

инициалы, фамилия

А.В.Сучилкин

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ А.В.Сучилкин

подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ Е.И.Прушиновская

АННОТАЦИЯ
выпускной квалификационной работы
Прушиновской Екатерины Игорьевны
на тему: «**Нормативно правовое регулирование кадастровой
деятельности**»
Научный руководитель:

АННОТАЦИЯ

Выпускная квалификационная работа посвящена анализу нормативно правовой базы регулирования кадастровой деятельности в Российской Федерации.

Первая глава включает в себя общие сведения о государственном кадастровом учете объектов недвижимости. Раскрывает цели, задачи и функции кадастрового учета.

Во второй главе представлена информация касающаяся субъектов и объектов государственной регистрации прав на земельные участки, а также информация, раскрывающая подробный порядок учета земельных участков в едином государственном реестре недвижимости.

В третьей главе раскрываются основания и порядок осуществления государственной регистрации прав на земельный участок.

Четвертая глава – аналитическая, здесь представлены предложения по улучшению законодательства в области регулирования государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

The first Chapter includes General information about the state cadastre of real estate. Disclose the purpose, objectives and functions of the cadaster.

The second Chapter presents information concerning the subjects and objects of state registration of rights to land plots, as well as information that reveals a detailed accounting of the land plots with the unified state register of real estate.

The third Chapter describes the grounds and procedure for state registration of rights to land.

The fourth Chapter is analytical, here are suggestions for improving the legislation in the field of regulation of the state cadastre of objects of real estate.

Автор работы

Прушиновская Е.И.

Руководитель работы

Сучилкин А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 6 |
| 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 9 |
| 1.1 Понятие, принципы, цели и задачи государственного кадастрового учета объектов недвижимости..... | 9 |
| 1.2 Роль и место государственного кадастра недвижимости в управлении территориями..... | 17 |
| 2 СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ..... | 25 |
| 2.1 Субъекты права на земельные участки и их полномочия при осуществлении сделок с ними..... | 25 |
| 2.2 Права на земельные участки и сделки с ними как объект государственной регистрации..... | 33 |
| 3 ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СДЕЛОК С НИМ..... | 41 |
| 3.1 Основания государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним..... | 41 |
| 3.2 Порядок проведения государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним. Основания отказа в государственной регистрации..... | 52 |
| 4 РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КОРРЕКТИРОВКИ ДОКУМЕНТОВ И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 59 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 63 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК..... | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 70 |

ВВЕДЕНИЕ

В современном мире основой национального богатства, двигателем экономического роста страны, объектом собственности, управления и рыночного оборота является недвижимость. Ведение государственного кадастра недвижимости базируется на процессе формирования объектов недвижимости, реализуемое в порядке ведения кадастровой деятельности. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее ∞ кадастровый учет) является одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости, который представляет собой единую государственную систему признания и удостоверения факта возникновения, существования или прекращения существования объектов кадастрового учета, включающую данные и документы о качественных и количественных характеристиках объектов недвижимости, их распределении по собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам. Качество кадастровой информации во многом определяет эффективность функционирования современной системы налогообложения, рынка недвижимости, инвестиционных процессов, принятия управленческих решений в области развития и управления территорий и т.д.

Впервые упоминания кадастровой деятельности встречаются в истории Руси 9 века. Учет земельных угодий на Руси начали вести, когда территория страны была в десять раз меньше современной. Первые межевые книги содержали, в основном, описания монастырских и церковных земель. Скоро реестр собственников расширился. Государство хотело знать, кто владеет землей, чтобы собирать налоги. На содержание армии и ведение войн требовались значительные средства.¹

В настоящее время в России, как и в других странах, происходят преобразования в сфере кадастра с целью повышения его эффективности. Острая необходимость создания действующей системы кадастрового учета ∞ систем баз

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) <https://rosreestr.ru>.

данных, отражающих сведения, стала вновь актуальной с возвращением частной собственности в России в начале девяностых. В ходе преобразований в этой сфере изменялись требования к качеству и точности проводимых работ, видоизменялась технология кадастровых работ, средства измерений. С ростом требований к качеству результатов кадастровых работ совершенствуется организационная структура кадастра, технология ∞ средства выполнения кадастровых работ, способы получения информации, изменяется содержание документации и способы ее хранения, способы и средства передачи информации.

Кадастровая деятельность занимает одну из ступеней регулирования земельно-имущественных отношений. Кадастровые инженеры обеспечивают ведение кадастрового учета, путем сбора информации об объектах недвижимости ∞ передачи собранной информации в орган кадастрового учета. Орган кадастрового учета систематизирует полученную информацию, формирует статистические отчеты и картину использования и составления объектов недвижимости, как на территории отдельного населенного пункта, так и на всей территории страны. Систематизированная органом кадастрового учета информация поступает в органы местного самоуправления ∞ вышестоящие органы исполнительной власти России, тем самым, обеспечивая ресурсы для принятия управленческих решений в области развития территорий, территориального планирования, градостроительного зонирования и другие.

Таким же образом органом кадастрового учета предоставляется информация и в налоговые органы для налогообложения налогом на имущество физических лиц. Кадастровые инженеры выступают связующим звеном между различными субъектами земельно-имущественных отношений, в частности между правообладателями объектов недвижимости и органами исполнительной власти.

Актуальность темы данной дипломной работы заключается в том, что развитие кадастровой деятельности и института кадастровых инженеров (Прил. № 1) в Российской Федерации, бесспорно, является положительным этапом, но в

каждом процессе есть как положительные, так и отрицательные стороны. Как на практике, так и в юридической литературе данной теме уделяется достаточно большое внимание.

Объектом исследования работы является нормативно-правовая база государственного кадастрового учета недвижимого имущества в Российской Федерации, недостатки правового регулирования данной деятельности.

Целью исследования является рассмотрение и актуализация вопросов, касающихся законодательства, регулирующего государственный кадастровый учет объектов недвижимости в Российской Федерации.

Целевая направленность исследования обусловила необходимость решения следующих задач:

- рассмотреть и проанализировать общее понятие, содержание и принципы кадастрового учета, а также его цели, задачи и основные функции;
- проанализировать динамику развития института кадастровых инженеров;
- разобраться в структуре государственного кадастрового учета объектов недвижимости, его объектах и субъектах;
- изучить порядок государственного кадастрового учета земельных участков;
- провести анализ недостатков правового регулирования кадастровой деятельности;
- сделать собственные выводы.

Соответственно с учетом специфики темы, а также степени ее разработанности, построенная и структура работы, которая состоит из введения, четырех глав, заключения, списка используемой литературы и приложений.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие, принципы, цели и задачи государственного кадастрового учета объектов недвижимости

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Необходимость проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как обязательное требование к операциям, совершаемым с недвижимостью, впервые была предусмотрена в ст. 131 Гражданского кодекса РФ. Введение такой системы преследует несколько целей: придать открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах; ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на него) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан и юридических лиц; внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним носит публичный характер. Наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. В большинстве случаев государственная регистрация имеет по отношению к регистрируемому праву правоустанавливающее (правообразующее) значение. Это означает, что именно с осуществлением государственной регистрацией закон связывает возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимость. Только в отдельных случаях возникновение вещного права на недвижимое имущество связывается не с моментом государственной регистрации, а с моментом, прямо указанным в законе.

Часть 4 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2017 года № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности» предусматривает такое понятие, как кадастровая деятельность, указывая на то, что таковой является выполнение уполномоченным лицом в отношении недвижимого имущества определенных законодательством работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимую для осуществления кадастрового учета информацию о таком недвижимом имуществе.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления:

- о постановке на учет объекта недвижимости
- об учете изменений объекта недвижимости
- об учете части объекта недвижимости
- о снятии с учета объекта недвижимости.

Результатом кадастровых работ, являющихся основанием для формирования информации об объекте недвижимости и внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), является: межевой план, технический план здания, сооружения, помещения, либо объекта незавершенного строительства, акт обследования, подтверждающий прекращение существующего объекта учета (Прил. № 2).

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического

развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов. (Прил. № 6).

Порядок осуществления кадастровой деятельности установлен Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

В соответствии с ч. 4.1 п. 4 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" к видам объектов недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, части земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иные объекты недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости ведется в целях:

1. обеспечения признания государством факта существования и (или) прекращения существования объекта учета;
2. государственного учета, контроля за их использованием и охраной земель и других объектов недвижимости;
3. планирования и регулирования использования земель и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости;
4. оценки недвижимого имущества и установления обоснованной платы за его использование;
5. обеспечения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6. защиты прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости;
7. информационного обеспечения гражданского оборота земли и других объектов недвижимости.

Одной из основных задач кадастрового учета является обеспечение заинтересованных лиц признанными государством достоверными сведениями о характеристиках объектов учета и их местоположении.

Ведение кадастрового учета осуществляется на основе принципов:

- ✓ Единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации. Подразумевает согласованность и единство методов и технологий ведения кадастра, формирования системы кадастровой информации и документации как с точки зрения охвата всех объектов недвижимости, так и с точки зрения охвата всей территории.
- ✓ Обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее × кадастровые сведения). Кадастровые сведения должны быть максимально доступны для всех заинтересованных юридических и физических лиц (за исключением сведений, составляющих государственную тайну). Для обеспечения непрерывности ведения кадастра необходимо систематическое или периодическое, сплошное или выборочное обновление информации.
- ✓ Сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах. Выполнение этого принципа обеспечивается сбором информации по единой методике, единой степени полноты и детализации.

Соблюдение выше перечисленных принципов позволяет обеспечить правильное ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости .

Единый государственный реестр недвижимости ведется на трех уровнях:

- Муниципальных образований
- Субъектов РФ,

- Федеральном.

На уровне муниципального образования ЕГРН содержит сведения обо всех объектах кадастрового учета, расположенных на территории муниципального образования и ведется реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования.

На уровне субъекта РФ в ЕГРН содержатся сведения: о границах, входящих в него муниципальных образований, об объектах недвижимости находящихся в границах муниципальных образований в объеме, необходимом для реализации функций государственного контроля и управления, о территориальных зонах, учитываемых на уровне субъекта РФ и также ведется реестр ОН, находящихся в собственности субъекта РФ (Прил. № 3).

На федеральном уровне в ЕГРН содержатся сведения о государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, сведения об ОН в границах субъектов РФ в объеме, необходимом для реализации функций государственного контроля и управления, о Территориальных зонах, учитываемых на уровне РФ, а также ведется реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности Российской Федерации. Далее более подробно поговорим о реестрах, входящих в систему Единого государственного реестра недвижимости.

Реестр объектов недвижимости. Представляет собой документ, содержащий записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах. Особенностью ведения реестра объектов недвижимости является то, что его ведение осуществляется только исключительно в электронном виде.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ЕГРН. Раздел ЕГРН - Кадастровые дела - предусматривает в его составе наличие кадастровых дел следующих видов:

- ❖ кадастровых дел объектов недвижимости;

- ❖ кадастровых дел территориальных зон;
- ❖ кадастровых дел зон с особыми условиями использования территорий;
- ❖ кадастровых дел кадастрового деления;
- ❖ кадастровых дел геодезической основы ЕГРН;
- ❖ кадастровых дел картографической основы ЕГРН;
- ❖ кадастровых дел участков Государственной границы Российской Федерации;
- ❖ кадастровых дел границ между субъектами Российской Федерации;
- ❖ кадастровых дел границ муниципальных образований;
- ❖ кадастровых дел границ населенных пунктов.

Кадастровые карты - это составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графическом и текстовом формате воспроизводятся кадастровые сведения: о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Вышеперечисленные сведения, а также кадастровые карты доступны на официальном сайте в сети интернет «Публичная кадастровая карта».²

В единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

² <http://pkk5.rosreestr.ru>

- 3) описание местоположения границ земельного участка;
- 4) описание местоположения здания, сооружения и (или) объекта незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания и (или) сооружения, в которых расположено помещение, описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь земельного участка, здания и (или) помещения (Прил. № 4).

Помимо вышеуказанных сведений, в государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные об объекте недвижимости:

1. Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный и (или) условный номер),
2. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение и (или) объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
5. Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;
6. Адрес объекта недвижимости;
7. Сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
8. Информация об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения),
9. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

11. Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
12. Если объектом недвижимости является земельный участок, то категория земель, к которой отнесен данный земельный участок;
13. Вид разрешенного использования, если объектом недвижимости является земельный участок;
14. Назначение здания/сооружения (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
15. Назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение и другие сведения.

Перечисленные выше иные сведения, кроме сведений о кадастровом делении, картографической и геодезической основах, вносятся в ЕГРН в порядке информационного взаимодействия.

Таким образом, задачами ведения Единого государственного реестра недвижимости является сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление и предоставление пользователям информации о землях и размещенной на них недвижимости.

Нормативно – правовые акты, регулирующие отношения с сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости представлены в Приложении №5.

1.2 Роль и место государственного кадастра недвижимости в управлении территориями

Административно - территориальными образованиями любого уровня являются территории, в границах которых исполняют свои полномочия территориальные органы государственного управления (власти).

Муниципальные образования - это часть территории России, в границах которой наряду с государственным управлением осуществляется местное самоуправление. Границы территорий административно-территориальных и муниципальных образований могут не совпадать.

В соответствии с законодательством под муниципальным образованием понимают населенную территорию, в пределах которой осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления. Такими территориями являются:

- ✓ городское или сельское поселение (город, поселок, село, деревня, хутор, станица);
- ✓ часть поселения (район в городе);
- ✓ несколько поселений, объединенных общей территорией (сельсовет, волость, сельский округ, район, уезд).

Территории муниципальных образований устанавливаются с учетом исторических и местных традиций (в соответствующих законах республик в составе Российской Федерации используют национальные названия муниципальных образований: кожууны, улусы, арбаны и другие поселения, не меняющие принципа территориального и (или) поселенческого объединения), а также с учетом способов хозяйствования (кочевое, хуторское хозяйство), географических особенностей и сложившейся коммунальной и социальной инфраструктуры.

Конституция Российской Федерации определяет задачи органов местного самоуправления, связанных с местом проживания:

- совместное использование ресурсов для производственной и иной хозяйственной деятельности;
- совместное пользование социальной инфраструктурой;
- регулирование общественной жизни муниципального образования (обеспечение досуга жителей, общественный порядок, национальные отношения и т.п).

Основными параметрами, характеризующими территорию муниципального образования являются ее географические, экономические и социальные факторы. Из географических факторов, влияющих на управление земельными ресурсами муниципальных образований, наиболее значимые - размер территории и природные условия.

При формировании территории муниципальных образований и установлении границ, важно, учитывать территориальную близость поселений, возможность совместного использования населением природных ресурсов данного территориального образования.

Экономический фактор, характеризующий муниципальную территорию - это совместная хозяйственная деятельность, что может выражаться как в совместном использовании природных ресурсов, так и в однотипности производства, присущего данной территории, либо в его взаимной дополняемости в рамках единого производственного цикла.

Кроме того, экономическим фактором, характеризующим муниципальное образование, является наличие инфраструктурного единства территории, чрезвычайно важного при определении характеристик территории муниципального образования. Социальный фактор, характеризующий место - это особенность расселения населения на данной территории и его социальные характеристики. Эти факторы влияют на классификацию форм муниципальных образований. Все муниципальные образования можно разделить на три большие группы:

- I. Первая - поселенческие муниципальные образования (города, поселки, сельские поселения, деревни). Как правило, к этой группе относятся те муниципальные образования, в которых имеется собственная инфраструктура, обеспечивающая завершенность производственных циклов;
- II. Вторая - территориально-поселенческие муниципальные образования (сельские районы, сельские округа и т.п.). Такие муниципальные образования состоят из нескольких поселений, объединенных общим хозяйственным направлением, общей инфраструктурой производственной деятельности и муниципального хозяйства;
- III. Третья - территориальные муниципальные образования. Этот вид муниципальных образований характерен для районов Крайнего Севера, где в качестве основного вида хозяйственной деятельности преобладает кочевой образ жизни, не позволяющий создавать поселения.

Данная схема также применима для муниципальных образований в сельской местности с хуторским способом ведения хозяйства. В системе управления муниципальной недвижимостью наиболее важны разграничение земель по формам собственности, выбор наиболее эффективного направления использования земельных участков и организация процесса передачи прав на землю.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях выступают: земля, в установленных границах фиксированной площади и месторасположения, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли (паи) и права на них. Земля на территории муниципального образования может находиться в государственной, муниципальной, частной и других формах собственности. К государственным землям отнесены федеральные земли и земли субъектов Федерации, к муниципальным - земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Земли в пределах границ муниципального образования, не отнесенные к государственной, частной и иной собственности, а также земли, приобретенные органами местного самоуправления за пределами черты муниципального образования, также являются землями собственности муниципального образования.

Любое муниципальное образование, являясь сложной системой, подвержено влияниям внешних факторов (Рис 1), из чего можно сделать вывод о том, что успешное развитие территории муниципального образования во многом зависит от деятельности федеральных законодательных и исполнительных органов, а также самого субъекта Российской Федерации.



Рисунок 1 - Внешние факторы, влияющие на систему управления муниципальными землями

Система управления муниципальными землями подвержена влиянию следующих основных факторов: политическим, экономическим, социальным, рыночным, экологическим и многим другим.

Систему управления земельными ресурсами любого муниципального образования разрабатывают в следующей последовательности:

- составляют перечень проведенных анализов состояния и перспектив развития социально-экономической и политической ситуации в стране, регионе, муниципальном образовании, материальные, интеллектуальные и прочие ресурсы, которыми располагает или которые может реально привлечь муниципальное образование для своего развития;

- учитывают долгосрочные перспективы развития муниципального образования, сообщества муниципальных образований, а также интересы соседних территорий, органов власти субъекта Российской Федерации и федерального центра;
- Анализируют основные направления развития муниципального образования, а именно такие как: экономическое, социально-культурное, градостроительное, экологическое и др.;
- оценивают примерную стоимость программ, ожидаемый эффект и определяют конкретных разработчиков и исполнителей;
- периодически обеспечивают конкретизацию в форме годовых планов в соответствии с изменениями социально-экономической ситуации, взглядов сообщества муниципального образования на развитие занимаемой территории.

Исходя из сложности данной системы, в основу процесса управления земельными ресурсами муниципального образования должна быть положена земельно-информационная система, которая откроет возможность:

проводить мониторинг состояния объекта управления;

обеспечить контроль исполнения решений и эффективности исполнительных механизмов;

анализировать внешние и внутренние проблемные ситуации и прогнозировать их развитие;

поддерживать процедуры принятия решений;

управлять деятельностью органов местного самоуправления;

обеспечить надежное хранение и оперативный избирательный доступ к большим объемам информации;

осуществлять автоматизированную поддержку процедур обработки информации;

формировать внешние и внутренние коммуникации, а также обеспечить поддержку доступа к удаленным источникам и фондам.

В настоящее время понятие кадастра недвижимости – как в России, так и во многих странах мира, постепенно сближается с понятием «земельной информационной системы», поддерживаемой государством и предназначенной для учета физических, экономических, правовых и специальных документированных сведений о единых объектах недвижимости, а также фискальных (налогообложения), правовых (защиты прав собственности) и управленческих целей. Эта тенденция нашла свое отражение в изданных ООН в 1996 г. «Руководящих принципах управления земельными ресурсами», в которых отмечено, что «право собственности на землю, ее стоимость и использование, хотя теоретически являются независимыми, на практике тесно взаимосвязаны».

Предметом государственного кадастра недвижимости в вопросе управления земельными участками является создание и функционирование государственной многоцелевой системы необходимой и достоверных сведений о природном расположении земельного фонда.

Таким образом, государственный кадастр недвижимости предназначен для обеспечения органов власти и управления всех уровней, физических и юридических лиц информацией о земле с целью:

1. Государственного и муниципального управления земельными ресурсами и имуществом муниципалитета;
2. Государственного (и муниципального) контроля за использованием и охраной земель, разработки мероприятий, направленных на сохранение и повышение ее плодородия;
3. Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обеспечение гарантий прав собственника-пользователя;
4. Регулирования операций с земельными участками и недвижимостью, придания им гласности (открытости) и законности;
- 5. Землеустройства, территориального планирования, оценки хозяйственной деятельности и осуществлении других действий, связанных с использованием и охраной земель;

6. Экономической оценки земель и учета ее стоимости в составе природных ресурсов, установления обоснованной и законной платы за землю, а также базы налогообложения. Поступления платежей в бюджеты различных уровней и их использования

Ведение государственного кадастра недвижимости обеспечивает необходимые условия для достижения следующих целей:

- регулирование земельных отношений и процессов землепользования;
- планирование инвестиционной и налоговой политики;
- осуществление различных видов планирования и проектирования в области использования и охраны земельных ресурсов (землеустройство, планировка и т. п.)
- оценка хозяйственной и иной деятельности субъектов земельных прав;
- создание оперативного и устойчивого оборота недвижимости;
- обеспечение защиты прав физических и юридических лиц на земельные участки и объекты недвижимости, разрешения земельных споров;
- предоставление земельно-кадастровой информации заинтересованным юридическим и физическим лицам (пользователям) для информационного обеспечения оборота земли и недвижимости;
- обеспечение признания государством факта существования или прекращения существования объекта учета;
- ведение государственного учета земель, контроля за их использованием и охраной;
- осуществление оценки земель, установления обоснованной платы за землю;
- обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании вышеизложенного, можно подвести следующие итоги: создание и модернизация государственного кадастра недвижимости наиболее активно происходили в преддверии или в периоды земельных реформ в России с

определенной периодичностью и завершались, как правило, совместно с систематизацией законодательства.

2 СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ

2.1 Субъекты права на земельные участки и их полномочия при осуществлении сделок с ними

Участники земельных правоотношений представлены статьей 5 Земельного кодекса Российской Федерации в исчерпывающем перечне: ими являются *граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования*. Столь определенный субъективный состав объясняется тем, что с одной стороны, все перечисленные субъекты права могут на равных основаниях участвовать в отношениях, регулируемых земельным законодательством РФ, а с другой, исчерпывающий перечень участников земельных отношений указывает на то, что иные, помимо предусмотренных в нем, лица не могут от своего имени выступать в таком качестве. Это касается, например, религиозных групп как вида религиозных объединений, крестьянского (фермерского) хозяйства как объединения граждан, от имени которого вправе действовать глава хозяйства, организаций, не обладающих правами юридического лица.

Перечисленные в п. 1 ст. 5 Земельного Кодекса РФ субъекты земельных отношений являются также участниками отношений, регулируемых гражданским законодательством (п. 1 ст. 2, ст. 124, 125 ГК РФ). В этом качестве они и наделяются сущностными признаками тех или иных участников земельных отношений в зависимости от видов принадлежащих им прав на земельные участки (п. 3 ст. 5 ЗК). Таким образом, вещные и иные права на земельные участки в России могут принадлежать гражданам, юридическим лицам, государству (Российской Федерации), государственным образованиям (субъектам Федерации), а также муниципальным образованиям. Это положение соответствует конституционному принципу, согласно которому земля может

находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации).

Граждане, являющиеся субъектами прав на земельные участки, должны обладать правоспособностью и дееспособностью в соответствии с гражданским законодательством.

В силу ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе совершать сделки с земельными участками с письменного согласия родителей, усыновителей или попечителя. Согласно ст. 28 ГК РФ сделки с земельными участками за малолетних (детей, не достигших возраста 14 лет) могут совершать от их имени их родители, усыновители и (или) опекуны. Сделку с земельным участком, принадлежащим гражданину, признанному судом недееспособным, вправе совершить опекун данного гражданина (ст. 29 ГК РФ). Если гражданин ограничен судом в дееспособности, он вправе совершить сделку с принадлежащим ему земельным участком лишь с согласия попечителя (ст. 30 ГК РФ).

Дееспособные граждане самостоятельно реализуют свою правоспособность. Они вправе приобретать и использовать земельные участки для строительства и целей, непосредственно не связанных со строительством, распоряжаться земельными участками в соответствии с законодательством.

Следует обратить внимание на то, что граждане могут участвовать в земельных отношениях, быть субъектами прав на земельные участки как в личных, так и в предпринимательских целях. Например, в целях, не связанных с предпринимательством, граждане могут приобретать права на земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного или индивидуального жилищного строительства.

Если гражданин приобретает права на земельный участок, который предполагается использовать для ведения предпринимательской деятельности (производства сельскохозяйственной продукции, выращивание КРС,

осуществления торговли и т. п.), он должен обладать статусом индивидуального предпринимателя.

Содержание понятия "граждане", которым оперирует Земельный кодекс, включает не только граждан Российской Федерации, но также иностранных граждан (лиц, не являющихся гражданами России и имеющих гражданство (подданство) иностранного государства) и лиц без гражданства (лиц, не являющихся гражданами РФ и не имеющих доказательств наличия гражданства иностранного государства). Статус иностранных граждан и (или) лиц без гражданства (апатридов) в Российской Федерации определяется Федеральным законом от 25 июля 2002 года № 115-ФЗ "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" и иными федеральными законами.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков регламентируются Земельным Кодексом, федеральным законодательством. Данное правило пункта 2 статьи 5 Кодекса основано на нормах ч. 3 ст. 62 Конституции РФ, п. 1 ст. 2 ГК РФ, предусматривающих для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц национальный режим, который в отдельных случаях может быть ограничен федеральным законом.

Как следует из содержания ст. 2 и 4 Федерального закона "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации", иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами России, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Ограничения в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в области земельных и (или) связанных с ними гражданско-правовых отношений установлены, например, в п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22, п. 5 ст. 28, п. 5 ст. 35 Земельного Кодекса.

Так, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законом о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях России в соответствии с федеральными законами. До установления Президентом РФ перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на приграничных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам [п. 5 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"]. Содержание понятия "приграничные территории" определяется по правилам ст. 3 Закона РФ от 1 апреля 1993 года ≤ О Государственной границе Российской Федерации ≥.

Помимо приграничных территорий иностранные лица и лица без гражданства не могут обладать на праве собственности земельными участками также на "иных установленных особо территориях" в случаях, предусмотренных федеральными законами. Например, в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых, доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Иными словами, данная норма запрещает названным в ней лицам приобретать земельные участки из указанной категории земель на праве собственности.

Иностранным лицам земельные участки из государственных и (или) муниципальных земель предоставляются в собственность только за плату; земельные участки для строительства могут предоставляться им в порядке, установленном в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 Земельного

Кодекса. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, выступающие как собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном ст. 35 указанного Кодекса, и в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 Земельного Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется. Если указанные лица являются собственниками зданий, строений, сооружений, они имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15 Земельного Кодекса.

На практике при применении ограничений прав иностранных лиц в области земельных отношений следует учитывать рекомендации, выработанные судебной практикой. Например, в п. 4 " Обзора практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с защитой иностранных инвесторов" (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 января 2001 года № 58) указано на то, что правовой режим иностранных юридических лиц не может быть менее благоприятным, чем правовой режим иностранных инвесторов из любых третьих стран (режим наибольшего благоприятствования).

Юридические лица - участники земельных отношений, которые вправе обладать правами на земельные участки, также могут быть как российскими, так и иностранными. Российские юридические лица действуют в форме коммерческих или некоммерческих организаций любых видов, создание которых возможно на основании главы 4 ГК РФ и специальных федеральных законов, регулирующих в соответствии с ГК РФ правовое положение отдельных видов юридических лиц. Иностранные юридические лица - субъекты прав на землю должны быть созданы по правилам законодательства соответствующих иностранных государств. Для отдельных видов юридических лиц федеральными

законами установлены ограничения в приобретении некоторых прав на земельные участки.

Государство, государственные и муниципальные образования также участвуют не только в земельных, но и в связанных с ними гражданско-правовых отношениях. Например, они выступают в качестве собственников земельных участков, арендодателей, могут быть участниками сделок с землей и т. п. Согласно ст. 124 ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации (республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа), а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений гражданами и юридическими лицами. К государству, государственным и муниципальным образованиям как субъектам гражданского права применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов.

Вид субъективного гражданского права на земельный участок предопределяет объем правомочий носителя конкретного права. Поэтому в зависимости от вида прав на земельные участки в п. 3 ст. 5 Кодекса в нормах-дефинициях обозначены пять категорий участников земельных отношений:

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Приведенные понятия не универсальны, они используются только для целей Кодекса. На практике полезно иметь в виду, что содержание субъективных гражданских прав, носителями которых являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и обладатели сервитутов, регулируется в первую очередь гражданским, а не земельным законодательством (также п. 3 ст. 3 Земельного Кодекса РФ).

Среди вещных и иных прав на земельные участки Земельный Кодекс называет: право собственности (ст. 15-19), арендные права (ст. 22), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23), право безвозмездного пользования земельными участками (ст. 24).

Под вещным правом принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица, путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. Статья 216 ГК РФ содержит примерный перечень вещных прав, к числу которых отнесены право собственности, право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования землей, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитуты. При этом мнение некоторых коллег о возможности отнесения права аренды к числу вещных прав представляется ошибочным.

Субъекты прав на земельные участки обладают определенным объемом гражданских прав, подлежащих юридической защите. В свою очередь, объем таких субъективных прав в каждом случае определяется видом вещного или иного права на земельный участок, принадлежащего соответствующему субъекту. Поэтому в отличие от правомочий собственников земельных участков (владение, пользование и распоряжение), гражданские права землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, обладателей сервитутов в той или иной степени ограничены законодательством. Прежде всего это касается

правомочия по распоряжению принадлежащими на соответствующем ограниченном праве земельными участками, то есть носители ограниченных прав на землю, как правило, не могут определять юридическую судьбу соответствующих земельных участков. Как будет показано далее, в таких случаях возможность распоряжения землей либо исключена законом, либо сведена к минимуму. Обладатели сервитутов имеют лишь права, связанные с ограниченным пользованием чужими земельными участками. Они лишены правомочий по владению и тем более распоряжению такими участками.

Основания и порядок приобретения участниками земельных отношений прав на земельные участки определены статьями главы V Кодекса. Прекращение вещных и иных прав на земельные участки и ограничение данных прав регулируют ст. 44-56 главы VII Земельного Кодекса.

Собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков, обладателями сервитутов могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования (п. 1 ст. 5 Земельного Кодекса), если это не противоречит ГК РФ и ст. 15-24 Земельного Кодекса.

2.2 Права на земельные участки и сделки с ними как объект государственной регистрации

В соответствии законодательством РФ права на земельные участки делятся на две большие группы: вещные и обязательственные.

Вещное право, основным видом которого является право собственности, имеет ряд характерных особенностей, которые отличают его от обязательственного, а именно:

- ❖ Круг вещных прав четко очерчен законом (ст. ст. 209, 216 ГК). И лицо не вправе по своему усмотрению создавать новые разновидности вещных прав. Для обязательственных прав такого ограничения не установлено. Участник обязательственных отношений может вступать в сделки как предусмотренные законом, так и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.
- ❖ Вещное право в отличие от обязательственного, является разновидностью абсолютного права, то есть обладателю вещного права противостоит неограниченный круг субъектов, обязанных не нарушать его.
- ❖ Владелец вещного права обладает правомочиями следования и преимущества. Первое означает, что собственник вещи, выбывшей из его владения, по общему правилу продолжает сохранять его и тогда, когда вещь находится у нового владельца. Чаще это касается вещей, выбывших из владения помимо воли ее владельца – 301 ГК (виндикационный иск). Правомочие преимущества сводится к тому, что при конкуренции вещного и обязательственного прав в первую очередь должно осуществляться вещное право. Следует отметить, что права на земельные участки, в соответствии со ст. 25 ЗК, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством и федеральными законами. Сами основания будут рассмотрены в следующем параграфе.

Гражданским и Земельным кодексами РФ предусмотрены следующие виды вещных прав на земельные участки:

- 1) право собственности (ст. 209 ГК, ст. 15 ЗК);
- 2) право пожизненного наследуемого владения (ст. ст. 216, 265 ГК РФ);

- 3) право постоянного (бессрочного) пользования (ст. ст. 216, 268 ГК);
- 4) частный и публичный сервитуты (ст. ст. 216, 274, 277 ГК, ст. 23 ЗК).

Самым важным из всех перечисленных является право собственности, так как все остальные по своему происхождению, являются производными от них.

В соответствии законодательством Российской Федерации, право собственности бывает следующих видов:

- ❖ **частная собственность**, в случае когда земля принадлежат гражданам и юридическим лицам (ст. 15 ЗК);
- ❖ **федеральная собственность**, в случае когда земля находится в собственности Российской Федерации (ст. 17 ЗК);
- ❖ **собственность на землю субъектов Российской Федерации** (ст. 18 ЗК);
- ❖ **муниципальная собственность** (ст. 19 ЗК).

Право частной собственности на землю закреплено ч.1 ст.36 Конституции Российской Федерации, в которой говорится о том, что Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Основные характеристики содержания права собственности одинаковы для любой ее формы и определены в ст. 209 Гражданского кодекса РФ. *Право собственности* на земельный участок представляет собой закрепленную за собственником юридически обоснованную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком по своему усмотрению и в своих интересах, путем совершения в отношении него любых действий, не противоречащих закону и иным нормативно правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства. В частности, лица, имеющие в собственности землю, вправе продавать ее, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться любым им иным образом, не противоречащим законодательству РФ, и в случае, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Согласно, как гражданскому, так и земельному законодательству Российской Федерации, земельный участок может находиться в индивидуальной частной собственности и в общей собственности (в различных долях с несколькими собственниками). Общая собственность в свою очередь, также может быть двух видов – общей долевой и общей совместной собственностью. Общей совместной собственностью, в соответствии с Семейным кодексом РФ, станет, например, земельный участок, приобретенный супругами, если брачным контрактом либо иным договором между ними не установлен иной режим владения и распоряжения участка.

Право государственной собственности на землю закреплено в ст. 9 Конституции РФ. Согласно ст. 16 Земельного кодекса государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Собственность на землю субъектов Российской Федерации определяется по правилам ст. 18 Земельного кодекса. В собственности субъектов Федерации могут находиться земельные участки, которые:

- а) признаны таковыми федеральными законами;
- б) право собственности субъектов Федерации на них возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- в) приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

И наконец, в соответствии со ст. 19 Земельного кодекса в муниципальной собственности могут находиться следующие земельные участки:

- а) которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- б) право муниципальной собственности на них возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- в) которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Далее мне хотелось бы раскрыть сущность и основные понятия нескольких видов обязательственных и вещных прав на земельный участок. Итак, в настоящее время существуют следующие виды данных прав:

- ❖ **Аренда земельных участков;**
- ❖ **Право постоянного (бессрочного) пользования;**
- ❖ **Право пожизненного наследуемого владения;**
- ❖ **Сервитут (частный сервитут и публичный сервитут);**
- ❖ **Право безвозмездного срочного пользования;**

Аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде, а именно § 1 главы 34 и др. Гражданского кодекса РФ, однако особенности сдачи этих участков в аренду могут быть установлены законом (п. 2 ст. 607 ГК РФ). Кроме того, указанные права могут возникать только в отношении тех земельных участков, которые не изъяты из гражданского оборота в соответствии с п. 4 ст. 27 Земельного Кодекса.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

В аренду передаются только непотребляемые вещи, земельные участки и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут.)
Сервитут (от лат. "servitus" , т.е. рабство) - это субъективное право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, известное еще римскому праву. Помимо естественных прав лица на свои вещи и вытекающих из них правомочий допускалось существование и прав на чужие вещи. В Древнем Риме сервитуты

развились из прав, обусловленных отношениями соседства, когда нормальное хозяйственное использование граничащих земельных участков, строений требовало взаимных уступок и ограничений, а абсолютизация прав собственников порождала взаимные потери. Сервитут заключался в обязанности оказывать своей вещью определенную услугу третьим лицам.

Объектом сервитута может быть индивидуально-определенный земельный участок, как граничащий с участком, для обеспечения нужд которого он устанавливается, так и иной земельный участок (если фактическое пользование им возможно и необходимо), имеющий определенные полезные свойства, для пользования которыми и устанавливается сервитут (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

В зависимости от того, в частном или публичном интересе устанавливается сервитут, а также по причине его установления (договор, решение суда или нормативно правовой акт) различаются частные и публичные сервитуты.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, введенном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и его нельзя передавать каким-либо способом лицам, не являющимся

собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (см. ст. 275 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного Кодекса *публичный сервитут* устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Таким образом, юридическим основанием установления публичного сервитута выступает не договор, а закон или иной нормативный правовой акт, указанный в п. 2 ст. 23 Кодекса.

Следует обратить внимание на то, что такой сервитут оформляется только нормативным правовым актом. Поэтому публичный сервитут ни при каких обстоятельствах не может быть введен индивидуальным правовым актом, не содержащим норм права и принятым в связи с конкретным делом.

Целью установления публичного сервитута является удовлетворение публичного интереса Ю государства, местного самоуправления или местного населения.

Безвозмездное пользование земельными участками. Определение права безвозмездного срочного пользования земельным участком дано в статье 24 Земельного к РФ. Основанием для возникновения этого вида права может служить акт государственного или муниципального органа власти, на основании договора, на основании ведомственных актов юридических лиц. При этом закон ограничивает круг субъектов этого вида права. В частности в комментируемой статье говорится, что из государственных и муниципальных земель земельные участки могут быть предоставлены только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти й местного самоуправления на срок не более года.

Согласно п. 1 ст. 24 Земельного кодекса в безвозмездное пользование земельными участками могут предоставляться земельные участки: 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 Земельного Кодекса; 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора; 3) из земель организаций, указанных в п. 2 ст. 24 Земельного Кодекса, гражданам в виде служебного надела; 4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 Земельного Кодекса, религиозным организациям в соответствии с п. 3 ст. 30 ЗК; 5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 Земельного Кодекса, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

Перечень случаев, когда земельные участки могут предоставляться указанным в п. 1 ст. 24 Кодекса субъектам, является исчерпывающим и не должен толковаться расширительно. Дело в том, что изложенные правила представляют собой строго ограниченный круг исключений из общего принципа платности использования земли, установленного в ст. 65 Кодекса.

В заключение данной главы хотелось бы сказать о том, что земельный фонд страны является национальным богатством, рациональное использование

которого невозможно без соответствующей системы управления. Особое значение эта система приобретает в периоды крупных земельных преобразований, когда осуществляется массовое перераспределение и приватизация земель, реорганизация существующих объектов земельных отношений. Формирующаяся система управления земельными ресурсами страны должна учитывать правовые, политические, организационные, экономические, экологические и социальные условия страны и общества.

Экономические преобразования в России во многом определили роль и значение управления земельными отношениями и земельными ресурсами. Это связано с тем, что земля, помимо ее традиционных свойств (средство производства, территориальный базис, природное тело и др.), стала объектом правоотношений и объектом недвижимости.

3 ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СДЕЛОК С НИМ

3.1 Основания государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним

Начать рассмотрение данного вопроса хотелось бы с положений предусмотренных гражданским законодательством, а именно с общих понятий основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Так, согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

1.1) из решений собраний в случаях, предусмотренных законом;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

5) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

6) вследствие причинения вреда другому лицу;

7) вследствие неосновательного обогащения;

8) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;

9) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В отличие от Гражданского кодекса, Земельный кодекс включает в себя специальную статью – 25, посвященную основаниям возникновения прав на землю. Рассмотренные права на земельные участки, которые предусмотрены главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Как уже отмечалось, земельный участок с точки зрения гражданского законодательства представляет собой вещь, недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав. Поэтому основаниями возникновения прав на землю являются, прежде всего, те, которые предусмотрены Гражданским кодексом РФ и другими актами гражданского законодательства РФ. В частности, это перечень общих оснований возникновения о которых мной уже говорилось выше.

Распространенные основания возникновения прав на земельные участки - акты государственных органов и органов местного самоуправления, когда земельные участки предоставляются из государственных или муниципальных земель (ст. 28-29 Земельного Кодекса), принятые в пределах их компетенции, установленной в ст. 9-11 Земельного Кодекса. Например, среди административных актов, порождающих права на землю участников земельных отношений, важное значение имеют распоряжения Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований появляется право собственности при разграничении государственной собственности на землю.

Специалисты в области земельного права, изучающие типологию актов, лежащих в основании возникновения прав на земельные участки, отмечают, что это решения органов исполнительной власти субъектов РФ, разрешающие продажу земельных участков с изменением целевого назначения земель для

несельскохозяйственных целей; решения Правительства РФ или законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта Федерации, разрешающие изменение целевого назначения земель особо охраняемых территорий для строительства объектов недвижимости; решения органов исполнительной власти субъектов Федерации об изъятии и предоставлении земельных участков на землях железнодорожного транспорта, занятых древесно-кустарниковой растительностью, согласованные с федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта, территориальным органом федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства и федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей природной среды; другие правовые акты компетентных государственных органов и органов местного самоуправления.

В условиях, когда земельные участки все активнее вовлекаются в гражданский оборот, возрастает роль таких оснований возникновения прав на землю, как договоры и иные сделки (см., например, ст. 22, 37 Кодекса, п. 3 ст. 274, ст. 549 ГК РФ).

При этом договоры и односторонние сделки обладают способностью порождать права на земельные участки только в том случае, если они оформлены надлежащим образом, то есть с соблюдением статей § 1 главы 9 части первой ГК РФ, а также требований, предъявляемых к форме конкретных сделок, установленных соответствующими статьями частей второй и третьей ГК РФ.

Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность (п. 1 ст. 165 ГК РФ). Поэтому вопрос о соблюдении формы сделки и требования о ее государственной регистрации имеет большое практическое значение.

Несоблюдение требования о государственной регистрации перехода прав по сделке судебная практика не связывает с недействительностью самой сделки. Например, п. 1 ст. 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости подлежит

государственной регистрации. Однако в п. 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано на то, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости.

При разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, арбитражным судам следует исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. При этом следует иметь в виду, что после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его неисполнение.

Возможно возникновение прав на земельные участки из судебного решения, установившего право на земельный участок (см. п. 3 ст. 274 ГК РФ, ст. 59 Кодекса). При этом следует учитывать два важных обстоятельства, на которые обращено внимание в пп. 5 и 7 "Обзора практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение" (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля 2004 года № 76).

Во-первых, заявление об установлении наличия или отсутствия права (права собственности, права из обязательства и др.) не подлежит рассмотрению в порядке особого производства. Например, государственное унитарное

предприятие обратилось в арбитражный суд с заявлением об установлении факта владения земельным участком на праве хозяйственного ведения. Впоследствии заявитель изменил предмет требования, указав на необходимость установления права постоянного (бессрочного) пользования данным земельным участком. Рассмотрев заявление, арбитражный суд первой инстанции, ссылаясь на отсутствие возражений со стороны иных лиц, удовлетворил заявление и признал за заявителем право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком. При разбирательстве дела в суде апелляционной инстанции арбитражный суд указал, что в порядке особого производства не может быть установлено наличие права у конкретного лица. Поскольку заявитель ходатайствовал об установлении права, а не факта, имеющего значение для возникновения, изменения или прекращения такого правоотношения, арбитражный суд, руководствуясь п. 3 ст. 148 АПК РФ, обоснованно оставил заявление без рассмотрения.

По другому делу общество с ограниченной ответственностью обратилось с заявлением об установлении факта аренды земельного участка с октября 1998 года. Как обоснованно расценил суд, заявление, по существу, представляло собой требование о признании наличия арендных правоотношений между заявителем и комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, поэтому у суда не было оснований для рассмотрения данного требования по существу в порядке особого производства. Таким образом, арбитражный суд правомерно оставил заявление без рассмотрения в соответствии с п. 3 ст. 148 АПК РФ.

Во-вторых, факт принадлежности имущества заявителю на праве собственности не может устанавливаться в порядке особого производства. Так, в арбитражный суд с заявлением об установлении факта принадлежности на праве собственности отдельно стоящего здания дома культуры обратилось акционерное общество, созданное в процессе приватизации в 1992 году. Заявитель сообщил, что названный объект был им приватизирован, однако пообъектный перечень имущества, вошедшего в уставный капитал акционерного общества, не составлялся. Вместе с тем упомянутое имущество числилось на балансе заявителя

до сделки приватизации, заявитель является плательщиком земельного налога на земельный участок под указанным нежилым зданием, в реестрах государственной (муниципальной) собственности данное здание не числится. Оценив доводы заявителя и представленные им доказательства, суд установил факт принадлежности здания дома культуры на праве собственности заявителю. Отменяя решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции обоснованно указал, что принадлежность строения на праве собственности не может быть установлена в порядке особого производства. Тем не менее заявитель не лишен права обратиться с требованием о признании права собственности на упомянутое имущество в порядке искового или упрощенного производства.

В судебной практике возникал вопрос: может ли решение третейского суда быть основанием для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним? В Обзоре судебной практики по гражданским делам Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2004 года (утвержденном постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 9 февраля 2005 года) содержатся следующие разъяснения. Статья 8 ГК РФ к основаниям возникновения гражданских прав и обязанностей относит, в частности, судебное решение, установившее права и обязанности (подп. 3 п. 1). Согласно п. 1 ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (далее суд). Таким образом, в ГК РФ под судом подразумевается в том числе и третейский суд, а следовательно, под судебным решением, являющимся основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, решение третейского суда. Согласно ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" одним из оснований для государственной регистрации прав являются судебные решения (абз. 6 п. 1 ст. 17), вступившие в законную силу.

В соответствии с п. 1 ст. 32 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" после исследования

обстоятельств дела третейский суд большинством голосов третейских судей, входящих в состав третейского суда, принимает решение. При этом данный Закон не содержит указания на вступление решения третейского суда в законную силу, которое исходя из положений ст. 31 и 32 обязательно для спорящих сторон с момента его принятия. Вместе с тем ст. 40 предусмотрена возможность оспаривания сторонами решений третейских судов. Если же решение третейского суда сторонами не оспаривается, они принимают на себя обязанность добровольно исполнить решение, что позволяет им осуществить в том числе регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним путем предъявления названного решения в органы, осуществляющие такую регистрацию. Применение же абз. 6 п. 1 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исходя из буквального его толкования приведет к ограничению выбора формы защиты субъективных прав.

Исходя из изложенного решение третейского суда является основанием для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако если в результате такой регистрации будут нарушены права иных лиц, они не лишены возможности оспорить решение третейского суда в соответствии с нормами, установленными главой 46 ГПК РФ.

Право собственности на земельный участок может возникнуть также в силу приобретательской давности (см. ст. 234 ГК РФ), в случаях, когда лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником участка, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности на этот земельный участок. Право собственности в указанных случаях появляется у лица, приобретшего участок в силу приобретательской давности, с момента такой регистрации.

При разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности, следует иметь в виду, что нормы ст. 234 ГК РФ о приобретательской давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании

договорных обязательств (аренды, безвозмездного пользования и т. п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления

При применении абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ арбитражным судам необходимо исходить из того, что отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности в силу приобретательской давности.

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности в таких случаях вытекает из ст. 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательской давности, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности. Данное дело должно быть рассмотрено судом по существу. Решение суда об удовлетворении заявления о признании права собственности в силу приобретательской давности является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество (пп. 18 и 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Кроме того, следует учитывать, что приобретательская давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, предусмотренных в федеральных законах (п. 2 ст. 25 Земельного Кодекса). В связи с этим целесообразно обратить внимание на то, что ГК РФ и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" различают регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию сделок с ним.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. На указанный орган возлагается также обязанность предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Согласно ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Отмечу, что вопрос о необходимости государственной регистрации некоторых видов сделок с земельными участками (соответствующих договоров) пока не нашел однозначного решения ни в теории, ни на практике.

Представляется, что при решении вопроса о необходимости государственной регистрации сделок с земельными участками целесообразно исходить из общих норм главы 9 ГК РФ о сделках. При этом следует комплексно и системно анализировать положения ст. 131 и 164 ГК РФ, не ограничиваясь буквальным толкованием норм.

В силу п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных в ст. 131 ГК РФ (они уже были перечислены). В п. 15 "Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 года № 59) обращено внимание на то, что п. 1 ст. 164 ГК РФ не предусматривает государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, отдельной от регистрации вещных прав на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Отдельной обязательной государственной регистрации подлежат только те договоры с недвижимым имуществом, для которых она прямо предусмотрена в ГК РФ.

В то же время анализ содержания п. 1 ст. 131 ГК РФ позволяет сделать вывод, что к случаям, о которых идет речь в п. 1 ст. 164 ГК РФ, относятся, в частности, возникновение, переход и прекращение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, ограничения этих прав. При сделках, предметом которых является земельный участок, вещные права на такой участок у одних лиц возникают, у других Ю прекращаются, а также переходят от одного лица к другому. Таким образом в результате указанных сделок возникают именно те случаи, названные в ст. 131 ГК РФ, к которым отсылает ст. 164 ГК РФ. Поэтому при возникновении, прекращении и переходе вещных прав в результате сделок с земельными участками соответствующие сделки подлежат государственной регистрации по правилам Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Иными словами, с моей точки зрения, сделки с земельными участками (соответствующие договоры) подлежат государственной регистрации всегда, когда в результате сделки возникает, переходит или прекращается право собственности или другое вещное право на земельный участок. Кроме того,

подлежат государственной регистрации сделки, требование о регистрации которых прямо предусмотрено законом.

Отмеченные проблемы, связанные с применением норм п. 1 ст. 164 ГК РФ и п. 1 ст. 131 ГК РФ, на мой взгляд, обусловлены трудностями, возникающими при сравнительном толковании указанных правовых норм. В свою очередь, сравнительное толкование во многом затрудняется тем, что названные нормы имеют различные предметы правового регулирования: п. 1 ст. 164 ГК РФ регламентирует государственную регистрацию сделок, а п. 1 ст. 131 ГК РФ регистрацию прав на имущество, их ограничений, возникновения, перехода и прекращения. Поэтому даже некоторым опытным юристам не всегда удается комплексно и системно проанализировать положения ст. 131 и 164 ГК РФ.

Теоретические и практические проблемы, возникающие в связи с государственной регистрацией прав на земельные участки и сделок с ними, могли бы быть сведены к минимуму в результате совершенствования правового регулирования соответствующих общественных отношений. Представляется, что накопленный опыт применения и толкования п. 1 ст. 164 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что использование законодателем в данном случае отсылочной правовой нормы не способствует эффективной и правильной правоприменительной деятельности. Поэтому было бы целесообразно путем внесения изменений в п. 1 ст. 164 ГК РФ вместо действующего правила установить правовую норму, обладающую необходимыми регулятивными качествами, простотой изложения, ясностью, недвусмысленностью.

3.2 Порядок проведения государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним. Основания отказа в государственной регистрации

Порядок осуществления государственной регистрации установлен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрен общий порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, который включает в себя:

- ✚ прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- ✚ возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных законодательством;
- ✚ проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- ✚ внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных настоящим Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

✚ выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов (примерный перечень представлен ниже в виде Рис 2) на государственную регистрацию прав от заявителя уполномоченным работником территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (субъекта РФ). При приеме документов гражданин-правообладатель предъявляет паспорт (или документ, удостоверяющий его личность), а доверенное лицо, кроме того, и документ, подтверждающий предоставленные ему полномочия (доверенность).

Примечателен тот факт, что законодательство запрещает отказывать заявителям в приеме документов на государственную регистрацию прав. Вместе с тем, заявителям — при наличии на то оснований — может быть предложено предоставить недостающие документы, а также документы, полностью отвечающие установленным требованиям оформления и содержания (вместо документов, не отвечающих таким требованиям).

Примерный состав документов, представляемых на государственную регистрацию прав на земельный участок:

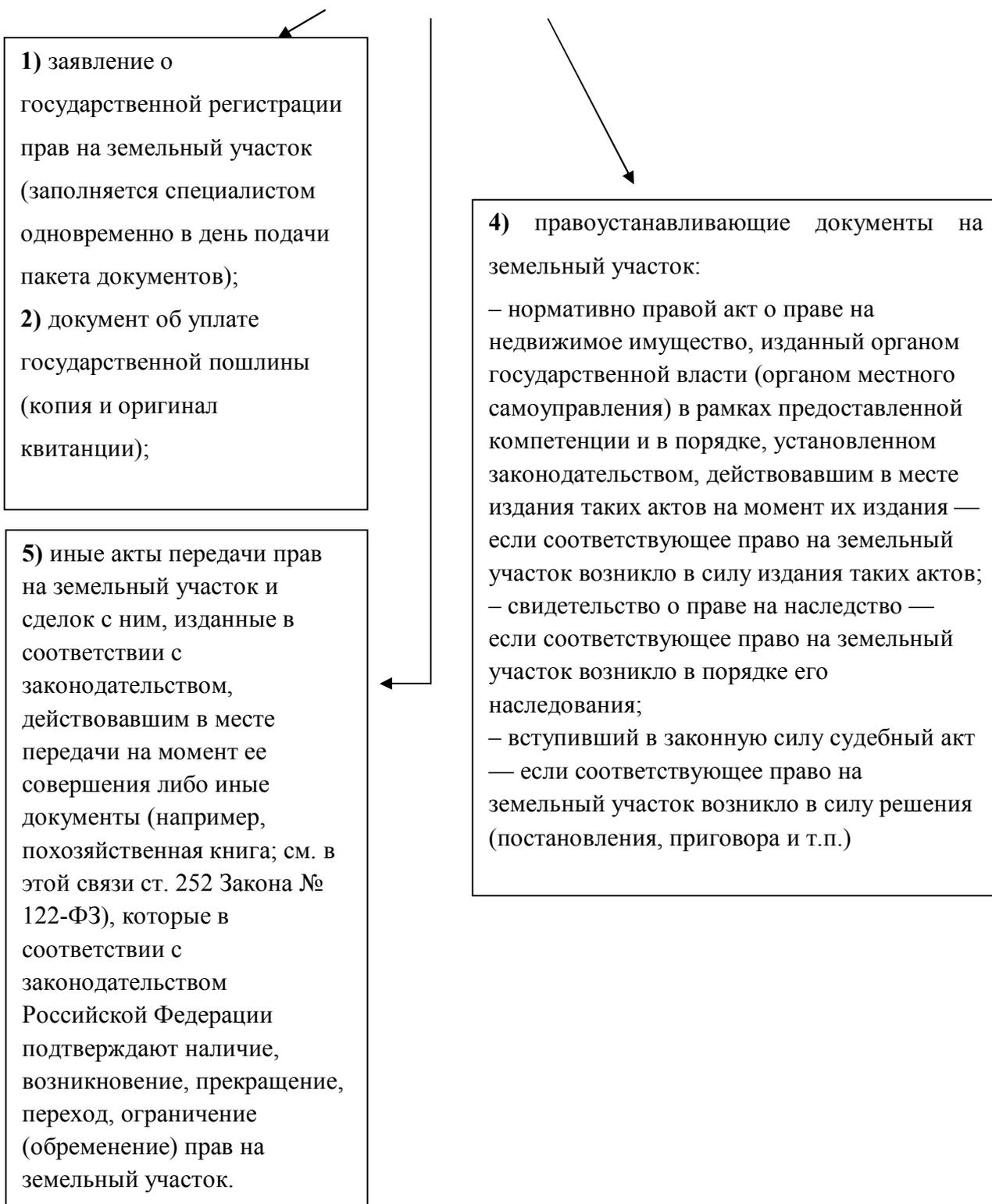


Рисунок 2 - Примерный состав документов, предоставляемых на государственную регистрацию прав на земельный участок

Документы, представляемые на государственную регистрацию прав, должны быть:

- без искажений отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права;
- нотариально удостоверены, скреплены печатями, а также иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц (при необходимости);
- тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть разборчиво написаны (напечатаны). Наименования юридических лиц, упоминаемых по тексту, должны указываться без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества, а также адреса упоминаемых по тексту граждан также должны указываться полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы:

- имеющие подчистки либо приписки;
- имеющие зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления;
- исполненные карандашом;
- с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Также следует обратить внимание на то, что все предоставляемые документы, должны быть представлены для проведения регистрации в двух экземплярах — подлинника и его копии. При регистрации прав в силу сделки с земельным участком, совершенной в простой письменной (не нотариальной) форме, представляются оба подлинника (договора).

О приеме документов на государственную регистрацию прав заявителю выдается расписка с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления (с точностью до минуты).

Сделка с земельным участком считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке (праве) в ЕГРП. Но лишь в случае, если в процессе процедуры регистрации не были выявлены причины для отказа в регистрации (приостановлении регистрации), по истечении установленного срока свидетельство о государственной регистрации прав (вместе с экземплярами документов, подлежащими возврату) выдаются правообладателю или его доверенному лицу. При наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов.

Далее в рассмотрении данного вопроса мне хотелось бы раскрыть правовую основу не предоставления услуги государственной регистрации, так как законодательством предусмотрена не только государственная регистрация прав на недвижимое имущество после проведения правовой экспертизы представленных документов, но и отказ в государственной регистрации.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не предусматривает прямой статьи, содержащей основания отказа в осуществлении государственной регистрации. Он дает возможность субъектам государственного кадастра недвижимости исправить допущенные ошибки и правонарушения, а именно статья 26 указанного закона содержит более 55 оснований приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав. Наиболее часто встречающиеся представлены в таблице 1.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения. В различных ситуациях - это разные сроки, не превышавшие месяц, три месяца или до разрешения спора судом.

**Наиболее часто встречаемые основания отказа в осуществлении
государственной регистрации**

| № п/п | Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав |
|----------|--|
| 1 | Лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости. |
| 2 | С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо. |
| 3 | Имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. |
| 4 | Не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. |
| 5 | Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. |
| 6 | Представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами. |
| 7 | Сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке. |
| 8 | Сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной. ³ |
| 9 | Представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона. |
| 10 | Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости). |
| 11 | Другие |

В вышеуказанные сроки субъекту предлагается устранить причины, ставшие основанием приостановления осуществления государственного

³ Ничтожная сделка – это не отвечающая обязательным требованиям закона сделка, являющаяся недействительной с момента заключения независимо от признания ее таковой судом.

кадастрового учета или государственной регистрации прав. И вот только тогда, в случае не устранения выявленных причин в указанные сроки, субъект государственного кадастра недвижимости получает отказ в осуществлении государственной регистрации.

4 РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КОРРЕКТИРОВКЕ ДОКУМЕНТОВ И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Предложения по корректировке документов и законодательства в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости (далее кадастровый учет) в настоящее время практически не ориентирован на учет необходимой информации о земле как о природном ресурсе и природном объекте. Это влечет те последствия, что представление о земле как объекте управления, в процессе кадастрового учета оказывается недостаточно сформированным, сведения кадастрового учета не дают исчерпывающего представления о правовом положении того или иного земельного участка или территории, что, в свою очередь, может повлечь принятие экологически необоснованных управленческих решений. Выявленные в ходе исследования проблемы, связанные с отсутствием в порядке государственного кадастрового учета, неизбежно сказываются на качестве и эффективности государственного управления земельными ресурсами. Предлагаемые основные три направления развития системы кадастрового учета – учет особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территорий, границ категорий земель, в настоящее время предлагается признать приоритетными.

В целях создания ориентированной модели учета земельных участков предлагается закрепить ряд правовых механизмов и отдельных положений, усиливающих правовое содержание кадастра, в частности:

- оптимизировать порядок учета особо охраняемых природных территорий, в рамках которого сведения об особо охраняемых природных территориях (далее - ООПТ) в кадастровом учете и государственном кадастровом учете особо охраняемых природных территорий должны соотноситься друг с другом, а сама

ООПТ учитываться в кадастре недвижимости как единый объект (земельный участок, плюс охранный зона),

- включить в состав объектов кадастрового учета границы категорий и разрешенного использования земель. Необходимо внести в ФЗ «"О кадастровой деятельности" соответствующую статью в изложенной редакции.

Данные нововведения, по моему мнению, обеспечат дополнительную защиту правового режима земель, помогут пресечь имеющиеся возможности злоупотреблений полномочий при предоставлении прав на земельные участки, в том числе участки, ограниченные или изъятые из оборота.

Законодательство о кадастровом учете не предусматривает специфических процедур учета для особо ценных в экологическом аспекте земель, в первую очередь особо охраняемых природных территорий. В целях обеспечения их надлежащей правовой защиты необходимо, чтобы правила учета в государственном кадастре недвижимости соответствовали принципу: «одна территория – один объект учета». Целесообразно закрепить данный принцип в ст. 4 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Тем самым будет обеспечена возможность получения информации о категории, разрешенном и фактическом использовании смежных земельных участков.

Реализация данных предложений поможет оптимизировать информацию, содержащуюся в двух государственных информационных ресурсах – государственном кадастре недвижимости и кадастре особо охраняемых природных территорий и оптимизировать государственное управление ими.

В настоящее время не имеют четкого нормативного определения цели и задачи кадастрового учета. В процессе создания ориентированной модели учета земельных участков, по моему мнению, необходимо дополнение действующего законодательства следующими положениями:

- о целях кадастрового учета, среди которых должны быть названы: охрана земель и окружающей среды, информационное обеспечение заинтересованных лиц сведениями о земельных участках, границах муниципальных образований,

границах территориальных зон, границах зон с особыми условиями использования территорий, границах категорий земель,
- о задачах кадастрового учета, к которым должны быть отнесены: обеспечение соблюдения требований природоохранного законодательства при образовании земельных участков; создание необходимых условий для формирования земельных участков с характеристиками, обеспечивающими охрану земель; предупреждение использования земельных участков не в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием; периодическая инвентаризация земельных участков. Закрепить соответствующую статью в ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" под названием: «Цели и задачи кадастрового учета».

Предлагаемые нововведения будут способствовать более точному толкованию положений действующего законодательства о государственном кадастровом учете объектов недвижимости в процессе правоприменительной практики, а также создадут основу для оценки анализа эффективности действия закона.

Изменение границ земельных участков в соответствии с волеизъявлением их правообладателей следует рассматривать как особый способ приобретения права, который нуждается в самостоятельной законодательной регламентации. Для этого предлагается ввести в п. 2 ст. 218 ГК РФ абзац второй следующего содержания: "В случае образования новых объектов недвижимого имущества из ранее существовавших без проведения реконструкции на основании волеизъявления собственника (собственников) ранее существовавших объектов недвижимого имущества, право собственности на образованные новые объекты приобретает этим лицом (лицами) с момента кадастрового учета этих объектов".

Зона с особыми условиями использования территории рассматривается в законодательстве как самостоятельный объект государственного кадастрового учета. Вместе с тем, понятие такой зоны, закрепленное в Градостроительном

кодексе РФ, не в полной мере соотносится с предлагаемой идеей создания эколого-ориентированной модели учета земельных участков. В целях ликвидации противоречия, предлагается законодательно закрепить следующее правовое определение: зона с особыми условиями использования территории – это часть земной поверхности, границы которой подлежат отражению в государственном кадастре недвижимости и в пределах которой в целях охраны окружающей среды, здоровья и безопасности населения, а также обеспечения сохранности объектов, требующих установления таких зон, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Реализация данного предложения оптимизирует информационную составляющую кадастра и поможет предусмотреть механизмы предоставления таких земель на льготных условиях, с целью недопущения ухудшения их природных свойств.

В целях создания ориентированной модели кадастрового учета, для реализации принципа рационального использования земель применительно к землям запаса, на публичной кадастровой карте предлагается внутри каждого отдельно взятого массива графически определить структуру земель запаса (части земель запаса, предназначенные для осуществления определенных видов деятельности), и использовать такую информацию как основание для перевода данных земель под конкретные виды деятельности или его запрет.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проделанной работы была достигнута, поставленная цель, а именно были рассмотрены вопросы, касающиеся раскрытия основных понятий, принципов, целей и задач государственного кадастрового учета объектов недвижимости, с точки зрения нормативно-правового регулирования данной деятельности в Российской Федерации. Исходя из изученного мной материала были выделены наиболее часто встречающиеся проблемы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и предложены предложения по их решению.

Таким образом Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

В соответствии с ч. 4.1 п. 4 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" к видам объектов недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, части земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иные объекты недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости ведется в целях:

1. обеспечения признания государством факта существования и (или) прекращения существования объекта учета;
2. государственного учета, контроля за их использованием и охраной земель и других объектов недвижимости;
3. планирования и регулирования использования земель и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости;
4. оценки недвижимого имущества и установления обоснованной платы за его использование;
5. обеспечения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
6. защиты прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости;
7. информационного обеспечения гражданского оборота земли и других объектов недвижимости.

Одной из основных задач государственного кадастрового учета объектов недвижимости является обеспечение заинтересованных лиц признанными государством достоверными сведениями о характеристиках объектов учета и их местоположении.

Ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости осуществляется на основе принципов:

- ✓ Единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации. Подразумевает согласованность и единство методов и

технологий ведения кадастра, формирования системы кадастровой информации и документации как с точки зрения охвата всех объектов недвижимости, так и с точки зрения охвата всей территории.

- ✓ Обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (далее × кадастровые сведения). Кадастровые сведения должны быть максимально доступны для всех заинтересованных юридических и физических лиц (за исключением сведений, составляющих государственную тайну). Для обеспечения непрерывности ведения кадастра необходимо систематическое или периодическое, сплошное или выборочное обновление информации.
- ✓ Сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах. Выполнение этого принципа обеспечивается сбором информации по единой методике, единой степени полноты и детализации.

В конце моей выпускной квалификационной работы мне хотелось бы отметить тот факт, что надежная информация о земле имеет исключительно важное значение для управления земельными ресурсами, будь то развитие устойчивого сельского хозяйства или управление развитием городов. Автоматизированные системы ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости становятся очень полезным инструментом для управления любыми объектами недвижимости и в частности таким природным ресурсом как земля, обеспечивающие общедоступность получения информации об объекте недвижимости любым удобным для субъекта данных правоотношений способом. Таким способом выступает как запрос сведений непосредственно через Федеральные службы государственной регистрации кадастра и картографии либо запрос сведений онлайн на официальном сайте РОСРЕЕСТР в сети интернет. Этим собственно и объясняется мой выбор темы данной выпускной квалификационной работы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Земельный кодекс от 25.10.2001 №136-ФЗ.
2. Российская Федерация. Градостроительный кодекс от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
3. Российская Федерация. Закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
4. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
5. Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. Российская Федерация. Письмо Министерства экономического развития РФ от 22 февраля 2013 г. № Д23И-449 « О деятельности органов и организации по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 г.».
7. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. Текст.-М.: Маркетинг, 2001. 39 с.
8. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ. – М., 2015
9. Российская Федерация. Налоговый кодекс от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (часть 2).
10. Федеральный закон от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».
11. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. №953 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» (ред. от 12.03.2014 г.).
13. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
14. Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 г. № 861 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а так же требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.12.2015 г. №40274).
15. Постановления Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 года № 457 « О Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии».
16. Постановление Правительства Пензенской области от 07.06.2012 г. № 431-пП «Об утверждении положения о территориальном планировании Пензенской области.
17. Постановление правительства Российской Федерации от 03.02.2014 г. № 71 «Об утверждении правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требования к формату таких документов электронной форме».
18. Бобылев, С.Н. Экономика устойчивого развития [Текст]/ С.Н. Бобылев, Э.В. Гирусов, Р.А. Перелет: учебное пособие. – М.: Изд-во Супени, 2004 – 303 с., ISBN 5-94713-046-7.
19. Иодо, И.А. Градостроительная территориальная планировка [Текст]/ И.А. Иодо, Г.А. Потаев: учебное пособие. – Ростов н/Д: Феникс, 2008, - 285с.

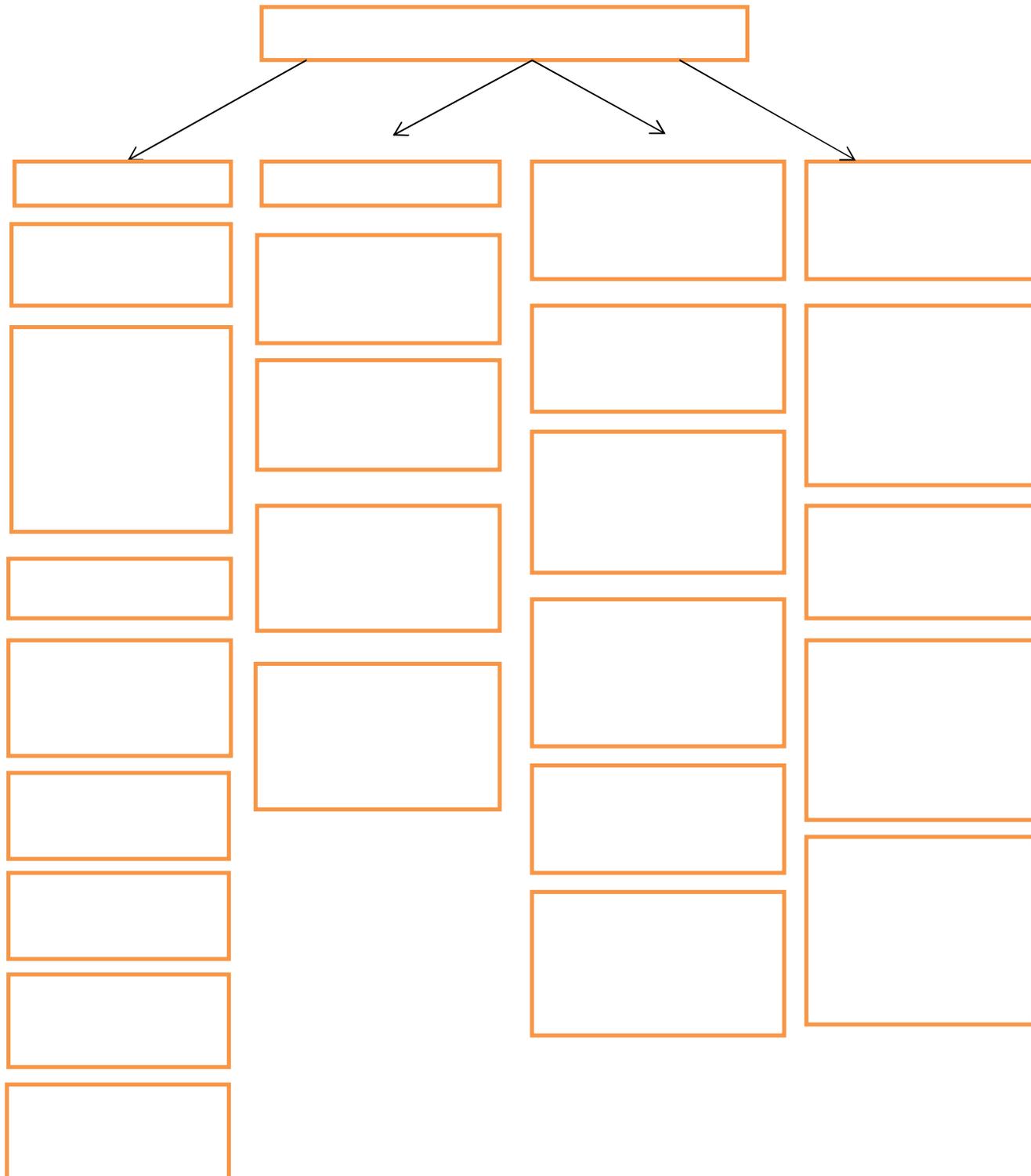
20. Позаченюк Е.А. Территориальное планирование [Текст]/ Е.А. Позаченюк: учебное пособие. – Симферополь: Доля, 2003. – 287 с.
21. Печенов А.Н. Основы городского землеустройства и реформирования земельных отношений [Текст]: учебное пособие / А.Н. Печенов, В.А. Прорвич, В.К. Пичуков. – МИИГАиК, 2003. – 2 изд., 398 с.
22. Перелет Р.А. Выявление показателей устойчивого развития// Проблемы окружающей среды и природных ресурсов. ВИНТИ -1995. - № 6.
23. Ломовцева Н.Н. Вопросы качественного управления территориальным планированием в Российской Федерации [Текст] / Н.Н. Ломовцева, Н.П. Селькова//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель №8 (116). – 2014. С. 22-27.
24. Пылаева, А.В. Проблемы классификации объектов для целей кадастровой оценки и налогообложения недвижимости/А.В. Пылаева//Налоговая политика и практика. 2011 - № 8 Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. - М.: Колос, 2003.-383 с.
25. Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. - 2-е изд. доп. и перераб.-М.: ГУЗ, 2000. - 104 с.
26. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости. М.: КолосС, 2012. - 679 с.
27. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами и судебной практикой/Под ред. Боголюбова С.А. - М.: Юрайт-Издат, 2006.
28. Болотин, С.А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости: учеб. пособие / С.А. Болотин, Н.А. Приходько, Т.Л. Симанкина. – СПб.: СПбГАСУ, 2010.
29. Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – 3 - е изд. доп. И перераб. /Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. – М.: Юрайт-Издат, 2008.

30. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL:<http://rosreestr.ru/>. (дата обращения: 10.06.2017).
31. КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL:<http://www.consultant.ru/>. (дата обращения: 10.06.2017).

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**



КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ



**ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН) (согласно ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме и графической форме) **состоит из:**

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЕМЫЕ ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ.

| № п/п | Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав. |
|----------|--|
| 1 | Лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости. |
| 2 | С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо. Имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. |
| 3 | Не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. |
| 4 | Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. |
| 5 | Представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами. |
| 6 | Сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке. |
| 7 | Сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной. |
| 8 | Представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона. |
| 9 | Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости). |
| 10 | Другие |

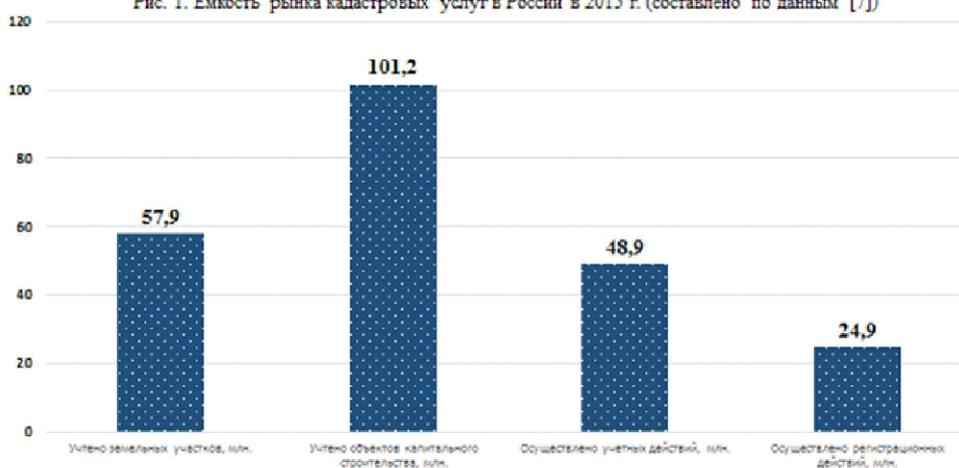
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН)

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);
- 4) реестра кадастровых карт.

ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СИСТЕМУ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ



Рис. 1. Емкость рынка кадастровых услуг в России в 2015 г. (составлено по данным [7])

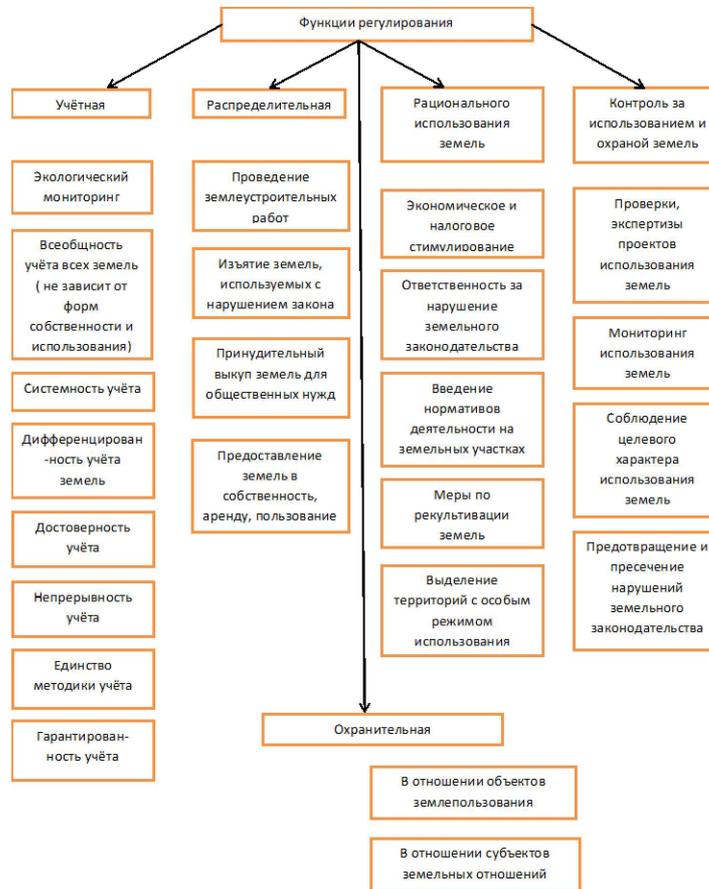


ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



| | |
|-------------|--|
| № документа | |
| Дата | |

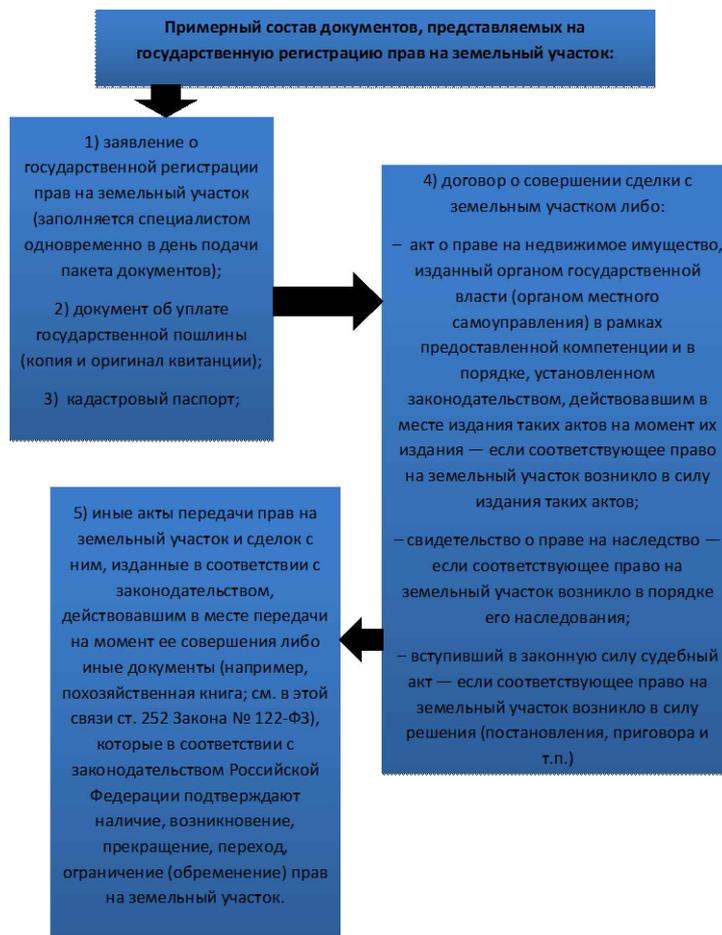
ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ



СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

