

ВВЕДЕНИЕ

В современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов особое место занимает кадастр недвижимости. Он представляет собой важнейший федеральный информационный ресурс, является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе. К недвижимому имуществу относятся официально зарегистрированные земельные участки и все те объекты, которые неразрывно связаны с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Это здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и т. п.

С физической точки зрения объект недвижимости представляет собой совокупность принципиально разных частей: земельного участка и сооружений на нем. Земельный участок — это природный ресурс, право собственности на который носит ограниченный характер. Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, относятся к объектам его улучшения. Это продукты труда, созданные в процессе производственной деятельности. Поэтому не только права собственников земли и другого недвижимого имущества, но и их обязанности по отношению к обществу определяются государством по-разному.

Также существенно различаются характерные признаки земельных участков и других объектов недвижимости, которые подлежат отражению в кадастре. Так, для зданий и сооружений важно определить и зарегистрировать функциональное назначение объекта, капитальность, строительный материал, особенности конструкции, этажность, наличие элементов благоустройства и т. п. Для земельных участков важнейшими признаками учета и оценки являются категория земель, разрешенное использование, общая площадь, состав угодий, плодородие почв, растительность, мелиоративное состояние и т. п.

Вследствие этого при классификации, регистрации и оценке объектов недвижимости их количественные и качественные характеристики фиксируются отдельно по земельному участку и другим элементам недвижимого имущества. То есть наряду с ведением общего кадастра

недвижимости необходимо также вести земельный кадастр и выделять земельную составляющую стоимости объекта.

Теоретические и методические основы ведения кадастра недвижимости формировались и совершенствовались на протяжении всей истории развития государственности и общемировой практики. К настоящему времени кадастр сложился как система государственных мероприятий, определенных земельно-кадастровых действий, а также как наука, учебная дисциплина. В качестве системы мероприятий кадастр недвижимости включает установленные государством приемы и методы регистрации землевладений и землепользований, количественного и качественного учета объектов недвижимости, а также их натуральную и стоимостную оценку. В качестве учебной дисциплины кадастр предусматривает изучение понятия, содержания, принципов, методов и порядка проведения кадастровых работ в современных условиях.

Как всякое государственное мероприятие, кадастр недвижимости ведется в соответствии с действующим законодательством, в рамках складывающихся земельных отношений. Решение вопросов эффективного использования земли на современной, рыночной основе потребовало существенного изменения законодательства: гражданского, земельного, градостроительного и др. Объекты недвижимости служат в настоящее время не только основными единицами государственного учета, но и являются товаром, активно участвуют в рыночном обороте. Рынок земли и недвижимости постепенно превращается в основной рынок, поскольку существование и развитие других рынков (товарного, финансового, трудовых ресурсов и др.) невозможно вне сферы земельных отношений. Поэтому важнейшей частью кадастра как учебной дисциплины является его правовое обоснование.

Настоящее издание подготовлено группой авторов в составе: Е. Н. Быковой, кандидата технических наук, доцента Санкт-Петербургского горного университета и В. А. Павловой, кандидата экономических наук, доцента Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. Руководство авторским коллективом, формирование и об-

щее редактирование учебного пособия осуществлено М. А. Сулиным, доктором экономических наук, профессором Санкт-Петербургского государственного аграрного университета.

Доцентом Е. Н. Быковой подготовлены разделы: 1, 3 (3.2, 3.3), 5, 7 (7.1, 7.2), 8 (8.1–8.5), 9 (9.4).

Доцентом Павловой В.А. подготовлены разделы: 2, 3 (3.1), 4, 6, 7 (7.3), 8 (8.6), 9 (9.1–9.3).

При подготовке настоящего издания авторы основывались на работах А. А. Варламова, С. Н. Волкова, С. А. Гальченко, И. В. Дегтярева, С. И. Носова и других ученых в области земельных отношений, землеустройства и кадастра недвижимости. Широко использовались литературные источники, материалы монографий, учебников и учебных пособий по теории и практике кадастра и мониторинга земель, а также нормативные акты, справочники, официальные материалы и документы, статистические данные.

Авторы выражают глубокую благодарность и признательность всем сотрудникам и коллегам по работе, оказавшим им существенную помощь и поддержку при подготовке настоящего издания.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие земельных отношений на современной рыночной основе закономерно привело к тому, что сведения о недвижимом имуществе в большинстве стран мира вносятся в кадастр. В России это вызвало необходимость модернизации системы гражданского, земельного и иного законодательства, разработки методов регистрации, учета, оценки, ведения кадастра.

Регистрации и учету подлежит недвижимое имущество, которое в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности» отнесено к таковому. Объекты недвижимости являются основной единицей государственного кадастрового учета.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса *к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства*. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Здесь важно отметить, что леса, многолетние насаждения, водные объекты и иные природные ресурсы исключены из состава недвижимого имущества и соответственно объектами кадастровой деятельности не являются. Но согласно законодательству РФ сведения о лесах, водных и других природных объектах, которые расположены в пределах земельного участка, вносятся как дополнительные в кадастр недвижимости.

Исходя из указанной выше статьи Гражданского кодекса РФ в настоящее время к недвижимости относят:

а) *объекты естественного происхождения* — участки земли и участки недр. Следует отметить, что законы о

природных ресурсах несколько по-разному определяют указанные объекты применительно к праву собственности. Так, Федеральный закон «О недрах» признает объектом государственной собственности недра в целом как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Участки же недр в виде горного отвода законодательством рассматриваются как объекты, которые могут предоставляться в пользование, а земельные участки могут находиться в государственной и частной собственности;

б) *объекты, прочно связанные с землей* — здания, сооружения, жилые и нежилые помещения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Эти объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей. Недвижимым имуществом признается также предприятие в целом как имущественный комплекс.

Основу объекта недвижимости составляют земельные участки. В соответствии со ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Земельные участки могут формироваться на территории, а также могут создаваться искусственные земельные участки на водном объекте путем намыва или отсыпки грунта или использования других технологий.

Земельный участок, занимая центральное место в системе объектов недвижимого имущества, является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений, обладающих признаками, которые позволяют выделить его в особую категорию. Среди указанных основных признаков земельных участков следует выделить:

1) обладание свойствами, которые составляют их производительный потенциал (пространственные, почвенные, геоботанические, геологические, гидрографические и т. д.);

2) невозможность уничтожения как физического объекта, абстрагируясь от уничтожения как объекта права, что возможно путем внесения изменений в сведения Реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним;

3) непотребляемость, которая заключается в возможности бесконечного использования земли как товара, в отсутствии износа и разрушения в процессе использования;

4) невозможность физического перемещения, т. е. использование связано с постоянством места, так как в классе имущества земельный участок является недвижимым по природе в силу своих естественных свойств;

5) ограниченность, означающая то, что земельные ресурсы не бесконечны, их нельзя количественно увеличить и качественно видоизменить, они существуют в заранее ограниченном количестве и потенциально не способны удовлетворить потребности всех нуждающихся в них;

6) незаменимость, т. е. невозможность использовать вместо них какие-либо иные средства производства;

7) невосполнимость, проявляющаяся в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно (не считая искусственных земельных участков);

8) разнокачественность, которая обуславливает различное целевое назначение земельных участков и, соответственно, отнесение их к определенной категории земель;

9) неизнашиваемость, подразумевающая то, что земля при правильном использовании не только не теряет, но и постоянно увеличивает свои производительные свойства.

Все другие объекты недвижимости, непосредственно связанные с землей, обладают признаками, которые позволяют отличить их от объектов, не связанных с ней.

Во-первых, *стационарность*, характеризующаяся прочной физической связью объекта с земной поверхностью. В связи с этим перемещение зданий, сооружений и других объектов недвижимости в пространстве без физического разрушения невозможно.

Во-вторых, *материальность*. Недвижимость функционирует как в натурально-вещественной, так и в стоимостной формах. Физические характеристики объекта включают данные о его размерах и форме, местоположении, окружающей среде, обеспеченности элементами инфраструк-

туры, общей комфортности и т. п. Совокупность этих характеристик определяет полезность и востребованность объекта, а в конечном счете — его стоимость при обмене и возможности реализовать эту стоимость (ликвидность).

В-третьих, *долговечность*, которая практически выше долговечности (срока службы) всех иных товаров. Например, срок эксплуатации жилых зданий в России согласно строительным нормам и правилам (СНиП) может достигать 150 лет. Длительность использования земли при правильном к ней отношении теоретически бесконечна.

Вместе с тем, указанные объекты недвижимости обладают также частными признаками, которые определяют конкретными показателями в зависимости от вида объектов. Так, например, каждый объект недвижимости характеризуется уникальностью и неповторимостью, в силу чего обладает повышенной экономической ценностью не только вследствие потребительских свойств, способности удовлетворить те или иные потребности человека, но также в качестве объекта долгосрочного инвестирования.

Для изучения объектов недвижимости и оценки применяется определенная их классификация, представляющая собой систему группировки объектов недвижимости в соответствии с их общими признаками. Классификация по признакам осуществляется в соответствии с существенными качествами объектов недвижимости. К примеру, здания и сооружения характеризуются такими признаками, как функциональное назначение, капитальность, строительный материал, особенности конструкции, срок службы, этажность, количество комнат, наличие элементов благоустройства и иные признаки; земельные участки — общей площадью, категорией земель, плодородием, гидрографическими условиями и др.

Кроме специфических показателей, характерных для конкретного объекта, классификация предполагает выделение ряда общих признаков, к числу которых относится местоположение объекта. В экономическом отношении местоположение определяет доступность объекта недвижимости для людей и транспортных средств, вероятность и степень его обустроенности, обеспеченность элементами инфраструктуры и общую востребованность как товара.

Прежде чем дать классификацию объектов недвижимости, следует более подробно остановиться на их классификационных признаках.

Земля как территориальная основа, природный ресурс, объект социально-экономических связей и средство производства характеризуется такими классификационными признаками, как категория земель, формы и виды собственности, вид угодий, происхождение, площадь, делимость, конфигурация, технология кадастрового учета, состав и т. д.

1. Категория земель

Так, в соответствии с Земельным кодексом РФ все земли делятся на семь категорий: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Согласно такому классификационному признаку земельные участки делятся по целевому назначению или виду использования согласно классификатору, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

а) сельскохозяйственное использование: растениеводство; выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур; овощеводство; выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур; садоводство; выращивание льна и конопли; животноводство; скотоводство и др.;

б) жилая застройка: для индивидуального жилищного строительства; малоэтажная многоквартирная жилая застройка; для ведения личного подсобного хозяйства; блокированная жилая застройка; передвижное жилье ((палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения к инженерным сетям), среднеэтажная жилая застройка и др.;

в) общественное использование объектов капитального строительства: коммунальное обслуживание; социальное

обслуживание; бытовое обслуживание; здравоохранение; амбулаторно-поликлиническое обслуживание и др.;

г) предпринимательство: деловое управление; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание и др.;

д) отдых (рекреация): спорт; природно-познавательный туризм; туристическое обслуживание; охота и рыбалка; причалы для маломерных судов; поля для гольфа или конных прогулок;

е) производственная деятельность: недропользование; тяжелая промышленность; автомобилестроительная промышленность; легкая промышленность; фармацевтическая промышленность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; энергетика; атомная энергетика; связь и др.;

ж) транспорт: железнодорожный транспорт; автомобильный транспорт; водный транспорт; воздушный транспорт; трубопроводный транспорт;

з) обеспечение обороны и безопасности: обеспечение вооруженных сил; охрана Государственной границы Российской Федерации; обеспечение внутреннего правопорядка; обеспечение деятельности по исполнению наказаний;

и) деятельность по особой охране и изучению природы: охрана природных территорий; курортная деятельность; санаторная деятельность; историко-культурная деятельность;

к) использование лесов: заготовка древесины; лесные плантации; заготовка лесных ресурсов; резервные леса;

л) водные объекты: общее пользование водными объектами; специальное пользование водными объектами; гидротехнические сооружения;

м) земельные участки (территории) общего пользования: ритуальная деятельность; специальная деятельность; запас и т. д.

Примерами таких земельных участков могут быть:

а) садовый земельный участок — участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так-

же для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

б) огородный земельный участок — участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

в) дачный земельный участок — участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

г) земельный участок ЛПХ может быть в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и за его пределами (полевой земельный участок):

- приусадебный земельный участок — участок, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;
- полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

2. Виды и формы собственности на землю

Классификация земель по видам и формам собственности предусмотрена ст. 9 Конституции РФ, согласно которой в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Государственная собственность на землю имеет более сложный состав, включая участки федеральной собственности и субъектов РФ (республики, края, области, города федерального значения и другие автономные формирования). Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

В *федеральной собственности* находятся земельные участки, во-первых, которые признаны таковыми федеральными законами; во-вторых, право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; в-третьих, которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В *собственности субъектов Российской Федерации* находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности. В субъектах РФ — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта РФ, если законами указанных субъектов не установлено, что такой участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов РФ.

В *муниципальной собственности* находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ; право муниципальной собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из

федеральной собственности. Также как и с собственностью субъекта РФ, если собственник отказывается от земельного участка, то с даты регистрации прекращения права собственности на него, он становится собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка. Также в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Рассмотренные формы собственности, в свою очередь, разделяются на виды, при этом следует выделить те виды собственности, которые относятся к земле. Земельное и гражданское законодательство предусматривает аренду земельных участков, право ограниченного пользования чужим земельным участком, безвозмездное пользование земельными участками, собственность граждан и юридических лиц (частную собственность), пожизненное наследуемое владение земельным участком и постоянное (бессрочное) пользование. Соответственно объекты этих прав называются, к примеру, *землевладением* — участок, который находится в пожизненном наследуемом владении, распоряжение которым не допускается. Исключение составляет случай перехода права на земельный участок по наследству; *землепользованием* — участок, который находится в постоянном (бессрочном) пользовании. Распоряжение такими земельными участками возможно в случае заключения соглашения об установлении сервитута и передачи участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела.

3. Вид угодий

Классификация земель по видам угодий подразумевает деление их на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. К сельскохозяйственным относятся пашня, многолетние насаждения (сады, виноградники, тутовники, ягодники и др.), залежь, сенокосы и пастбища, к несельскохозяйственным — земли под лесами, кустарниками, болота, земли, занятые постройками, дорогами, прогонами, водой

и другие угодья. Таким образом, подразделение угодий по видам обусловлено в основном целевым назначением и характером использования.

Первичные свойства земельных участков (естественные и вновь приобретенные) служат основой для классификации угодий по подвидам. Так, сенокосы подразделяются на суходольные, заливные, заболоченные, чистые, закустаренные, закочкаренные и т. п. Пастбища могут быть суходольные, заболоченные, закустаренные и залесенные, обводненные, культурные и т. д.

4. Происхождение

В современных условиях появилась новая классификация земельных участков, которая связана с их происхождением, согласно которой можно выделить земельные участки естественного и искусственного происхождения.

При этом к земельным участкам естественного происхождения относятся земельные участки, формируемые и образуемые из земель государственной и муниципальной собственности, в то время как искусственный земельный участок — это земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (искусственный земельный участок, искусственно созданный земельный участок), т. е. сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое земельным участком только после ввода его в эксплуатацию. Искусственно созданный земельный участок может прилегать к существующим земельным участкам или быть изолированным от них (Федеральный закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ).

5. Площадь

Земельные участки могут иметь предельные размеры (минимальные и максимальные), которые устанавливаются Правилами землепользования и застройки. Кроме того, можно выделить стандартные (рекомендуемые) размеры земельных участков, используемые при проектировании земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений — 6 соток, 10 соток и др.; зе-

мельных участков ИЖС — 6 соток, 12 соток и др.; рентабельные крестьянские (фермерские) хозяйства молочного направления — 90 га, по откорму бычков — 102 га, по производству поросят — 50 га, овощеводческого направления — 12–16 га, растениеводческого направления (зерно, крупяные, масличные культуры) — 160 га.

Выделяются также нормы отвода земель для размещения различных объектов инженерного оборудования территории: для определения границ полосы автомобильных дорог разных категорий; для формирования полосы железных дорог; ширина полосы земель для трубопроводов; для линий связи; под опоры линий электропередач; для нефтяных и газовых скважин и т. д. К примеру, земельные участки, отводимых для секционированных пунктов с высоким напряжением 6–20 кВ электрических сетей, должны быть не более 80 м².

6. Делимость земельных участков

Как показывает практика и судебная статистика, земельные участки могут быть делимыми и неделимыми, однако значение этих терминов в законодательстве прямо не раскрывается, поэтому определим их исходя из системного толкования нескольких норм Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ).

Для земельных участков, как уже было сказано выше, законодательно (ст. 11.9. Земельного кодекса РФ) установлены предельные размеры, которые различаются в зависимости от категории, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка. Если при разделении земельного участка может образоваться два или более уча-

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru