

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/121010>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Земельный кадастр

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОБРЕМЕНЕНИЯМИ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ 7

1.1 Понятие и особенности ведения государственного кадастрового учета земельных
участков с обременениями 7

1.2 Правовое регулирование кадастрового учета земельных участков с обременениями
20

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ С ОБРЕМЕНЕНИЯМИ 24

2.1 Анализ проблем государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями в
использовании 24

2.2 Способы совершенствования механизма государственного кадастрового учета земельных участков с
обременениями в использовании 32

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 37

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 39

ВВЕДЕНИЕ

Для выполнения функций управления земельным фондом страны, реализации национальной, продовольственной, экономической и территориальной политики страны государство нуждается в систематизированных сведениях об основных своих активах – земельном фонде страны, отдельных земельных участках и иных объектах недвижимости.

Формирование Государственного кадастра недвижимости осуществляется в порядке обязательного взаимодействия органов кадастрового учета с органами государственной власти и местного самоуправления, органами, осуществляющими технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение лесного, водного и иных реестров и кадастров, налоговыми органами и др.

В соответствии с принятым 4 июля 2007 г. и вступившим в силу с 1 марта 2008 г. федеральным законом №221 – ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», основными блоками ГKN являются нормативно-правовой, экономический, организационный и технико-технологический. Во исполнение данного Закона Правительством РФ, федеральными органами исполнительной власти был принят целый ряд подзаконных нормативных правовых актов, имеющих процессуальный характер. Однако, наряду с новыми нормативными правовыми актами, в настоящее время также действуют акты, принятые до начала реализации процесса формирования и ведения Государственного кадастра недвижимости. Некоторые из них приведены в соответствие с действующим законодательством, ряд других действует в устаревшей редакции. Кроме того, многочисленные реорганизации земельной службы, отсутствие координации между различными ведомствами в сфере недвижимости не

2

привели к ожидаемым положительным сдвигам в сфере управления земельными ресурсами и иной недвижимостью.

Поэтому объективной необходимостью является устранение противоречий существующих нормативных правовых актов, создание системы Государственного кадастра недвижимости, решение теоретических и методологических вопросов формирования и ведения эффективного ГKN, его нормативного правового и организационного обеспечения, а также разработка практических рекомендаций в данной сфере. Одной из важнейших проблем при этом следует считать экономическую эффективность формирования и ведения Государственного кадастра недвижимости в условиях новой земельной политики.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других) (ст.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В настоящее время в России назрела настоятельная необходимость учитывать ограничения и обременения в составе земельных участков такие как: земли с особым режимом использования, земли общего пользования, сделки, аресты, запреты, объекты недвижимости, сервитута и др., для соблюдения установленного правового режима.

Наличие на земельном участке ограничений и обременении определяет специальный правовой режим, обусловленный спецификой таких объектов [23, 84]. На сегодняшний день в законодательстве отсутствуют общие критерии (признаки) по которым такие объекты должны быть наделены особым правовым статусом.

Серьезную проблему представляет вопрос о прохождении ограничений (обременении) земельных участков государственного учета, результатом которого является присвоение частям земельных участков, образованных в связи с наложением ограничений (обременении) на земельные участки, учетных кадастровых номеров. Именно по кадастровому номеру осуществляется идентификация земельного участка, в том числе и его ограничений (обременении), в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отдельного рассмотрения заслуживает вопрос о таком нормативном документе, как Заключение о градостроительных регламентах земельного участка, где отображается полная информация об ограничениях и обременениях земельного участка. Данный документ является градостроительным паспортом земельного участка в целом.

Указанные выше проблемы можно решить путем систематизации существующих законодательных норм об ограничениях и обременениях земельного участка и закреплении соответствующих положений в самостоятельном Федеральном законе об ограничениях и обременениях земельного участка, что и обосновывает актуальность дипломной работы.

Целью дипломной работы является исследование особенностей государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями в использовании.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить ряд задач, таких как: рассмотреть понятие и особенности ведения государственного учета земельных участков с обременениями;

нормативно обосновать правовые акты, регулирующие взаимоотношения в области ведения государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями в использовании; охарактеризовать проблемы государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями в использовании;

проанализировать способы совершенствования механизма правового регулирования государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями в использовании.

Объектом изучения являются ограничения и обременения земельных участков, предметом – особенности ключевые аспекты ведения государственного кадастра земельных участков с обременениями.

3

Структура работы обусловлена целью и задачами изучения. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

Методика исследования основывалась на сборе, характеристике и обработке данных, объяснении полученных результатов, обосновании выводов.

Теоретической базой исследования послужили нормативная и законодательная база по вопросам государственного кадастрового учета, научные публикации отечественных авторов, материалы органов статистики.

Информационной базой для исследования послужили данные Росреестра.

Практическая значимость дипломной работы состоит в то, что результаты и практические рекомендации могут быть использованы при разработке нормативно-методической и технической документации, при разработке законодательной базы РФ, а также применены Роснедвижимостью, Департаментами земельных ресурсов при ведении Единого государственного реестра земель, совершенствовании автоматизированной системы кадастрового учета ограничений и

обременений земельных участков.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОБРЕМЕНЕНИЯМИ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

1.1 Понятие и особенности ведения государственного кадастрового учета земельных участков с обременениями

Прежде всего, отметим, что государственный кадастровый учет объектов недвижимости сопровождается присвоением каждому объекту недвижимости кадастрового номера. Кадастровый учет будет осуществляться только в случае образования либо создания конкретного объекта недвижимости, прекращения его существования или изменения уникальных характеристик объекта недвижимости или сведений об объекте недвижимости, а именно:

изменение адреса объекта недвижимости, а в случае отсутствия такого адреса

описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

изменение сведений 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;

изменения сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

изменение сведений о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

изменение сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

изменение любых сведений о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок; а также категории земель, к которым отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

фактическое и формальное изменение назначения здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание, а равно с ним и изменение назначения помещения (перевод жилого помещения в нежилое помещение, и соответственно наоборот), если объектом недвижимости является помещение;

изменение вида жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

4

изменение статуса назначения сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

изменение количества этажей (этажность), в их числе и подземные этажи, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

изменение материала наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

изменение почтового адреса и (или) адреса электронной почты, по которым может быть осуществлена связь с собственником объекта недвижимости (но данный пункт является не самым разумным решением, ради которого стоит вносить изменения в Реестр, так как адрес электронной почты может меняться хоть каждый день;

или еще более интересный случай, когда пользователь просто забыл пароль своей электронной почты), или если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

Стоит отметить такой момент, что новое законодательство как бы подчиняет себе собственников недвижимости, так как малейшее изменение сведений влечет дополнительные затраты

при оформлении.

Постановка на учет, а соответственно, и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет, производящийся на основании изменений уникальных характеристик объекта недвижимости, осуществляются, если иными положениями закона не установлено другое, на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с комментируемым нормативным актом для осуществления такого учета документов. Форма заявления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровый учет также будет осуществляться на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия. В данном случае стоит сказать, что никакой общей информационной базы между органами кадастрового учета и информационными системами, которые могут содержать сведения об объектах кадастрового учета, на данный момент нет. Предполагается, что это будет регулироваться в будущем, либо этого не будет вообще никогда, соответственно процедура оформления может затянуться на неопределенный срок. Хотя законодательством предусмотрен срок не более пяти рабочих дней со дня окончания кадастрового учета, по истечении которого орган, занимающийся кадастровым учетом, должен уведомить по пресловутой электронной почте или почтовому адресу правообладателя указанного объекта недвижимости. В соответствии с ч. 4 ст. 16 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица (действующего, например, по доверенности) осуществления учета изменений данного объекта недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений:

- об учтенном недвижимом имуществе;
- о прохождении Государственной границы РФ;
- о границах между субъектами РФ;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- о территориальных зонах;
- о зонах с особыми условиями использования территорий.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в ГKN сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

Объектами кадастрового учета являются:

- 5
- земельные участки;
- здания;
- сооружения (включая подземные);
- помещения;
- объекты незавершенного строительства.

Кроме того в ГKN вносятся сведения о:

- государственной границе РФ;
- границе между субъектами РФ;
- границе муниципальных образований;
- границе населенных пунктов;
- территориальных зонах;
- зонах с особыми условиями использования.

Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом (кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы) [4].

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция

Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в субъектах, ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Принципами ведения ГКН являются:

единство технологии на всей территории РФ,

общедоступность сведений ГКН,

непрерывность актуализации сведений, содержащихся в ГКН,

сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах,

приоритет бумажных носителей ГКН над электронными при несоответствии между ними сведений,

постоянство хранения документов ГКН, ранее внесенных кадастровых сведений, изменившихся сведений,

заявительный принцип внесения в ГКН сведений на основании поступающих в ОКУ документов,

наличие сведений имеющих временный характер и использующихся только в целях государственной регистрации прав,

постоянство актуальности сведений, содержащихся в ГКН, до внесения в них изменений или снятия объекта с кадастрового учета.

Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются.

Действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – URL: <http://www.consultant.ru> / (дата обращения: 09.06.2020).

2. Земельный кодекс Российской Федерации. – URL: <http://www.consultant.ru> / (дата обращения: 09.06.2020).

3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218 ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru> / (дата обращения: 09.06.2020).

4. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Особенности развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства в России // Урбанистика и рынок недвижимости. 2015. №1. – С. 33 41.

5. Боровских О.Н. Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (на примере г. Казань) // Жилищные стратегии. 2018. Т. 5. №3. – С. 367 382.

6. Овчинникова А.Г. Классификация ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 2. – С. 90-95.

7. Овчинникова А.Г. Алгоритмы устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 5. – С. 44-51.

8. Овчинникова А.Г. Обоснование критерия ошибочности сведений государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков на основе понятия «межевая область» // Геодезия и картография. – 2013. – № 5. – С. 40-45.

9. Овчинникова А.Г. Классификация кадастровых ошибок // Земельный Вестник Московской области. – 2013. – № 9. – С. 34-39.
10. Пикалова О.А., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. Проблемы реализации земельной политики по обеспечению многодетных семей земельными участками в регионах России // В сб. 2 й международной межвузовской научно-практической конференции «Современные проблемы землепользования и кадастров». М., 2018. – С. 251 255.
11. Семеркова Л.Н., Улицкая Н.Ю. О развитии системы формирования земли как товара в современных рыночных условиях // Практический маркетинг. 2015. №8 (222). – С. 14 26
12. Улицкая Н.Ю., Куликовская А.К. Анализ рынка городской земли для жилищных целей с учетом потребностей и возможностей населения // В сб. научных докладов конференции, посвященной 100 летию переезда Университета Варшавского в Ростов-на-Дону «Наука вчера, сегодня, завтра». 2015. – С. 34 39.
13. Улицкая Н.Ю., Румянцева М.В., Пикалова О.А. Сравнительный анализ вторичного рынка землепользования в населенных пунктах // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2014. №24. – С. 86 90.
14. Мониторинг рынка недвижимости: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – URL:
https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn (дата обращения: 09.06.2020).
15. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт. – URL:
<https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 09.06.2020).
16. COFORD Land Availability Working Group. (2016). Land Availability for Afforestation – Exploring opportunities for expanding Ireland’s forest resource. COFORD, Dublin.
17. Disperati L., Gonario S. and Virdis P. (2015) Assessment of Land-Use and Land- Cover Changes from 1965 to 2014 in Tam Giang-Cau Hai Lagoon, Central Viet-nam. Applied Geography, 58, 48-64

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/121010>