

УДК 332.2/7(075.8)  
ББК 65.32-5я73  
В18

Редактор *Н. М. Щербакова*

Рецензент доктор экономических наук, профессор  
*В. А. Вашанов* (ГНИУ, Совет по изучению производитель-  
ных сил)

**Варламов А. А., Гальченко С. А.**

В18 Государственный кадастр недвижимости / Под ред.  
А. А. Варламова. — М.: КолосС, 2012. — 679 с.: ил. —  
(Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб.  
заведений).

ISBN 978—5—9532—0829—1.

Рассмотрены теоретические и методические вопросы формирования государственного кадастра недвижимости. Даны анализ создания и развития учетных и регистрационных систем в России, характеристика объектов и субъектов, а также учета земель, регистрации прав на землю; рассмотрены технология ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости на современном этапе, документы и документационное обеспечение государственного кадастра недвижимости; методики технического и кадастрового учета объектов капитального строительства; вопросы формирования объектов недвижимости и подготовки сведений о них для целей государственного кадастрового учета земель. Рассмотрены методические положения регистрации прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на них; автоматизация процесса ведения государственного кадастра недвижимости; применение кадастровых сведений в управлении земельными ресурсами; зарубежный опыт создания регистрационных и кадастровых систем.

Данный учебник подготовлен впервые. Соответствует государственному образовательному стандарту по подготовке студентов вузов и учащихся средних учебных заведений и может быть рекомендован для обучения бакалавров и магистров по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры».

УДК 332.2/7(075.8)  
ББК 65.32-5я73

*Оригинал-макет книги является собственностью издательства «КолосС»,  
и его воспроизведение в любом виде, включая электронный,  
без согласия издателя запрещено.*

ISBN 978—5—9532—0829—1

© Издательство «КолосС», 2012

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |     |
|--|-----|
| <i>Введение</i> .....  | 3   |
| <b>Глава 1. Нормативно-правовая основа формирования и ведения государственного кадастра недвижимости</b> .....   | 5   |
| 1.1. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости .....   | 5   |
| 1.2. Понятие и классификация объектов недвижимости .....   | 33  |
| 1.3. Организационный механизм ведения государственного кадастра недвижимости .....   | 43  |
| <b>Глава 2. Формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе данных государственного кадастра недвижимости</b> .....      | 68  |
| 2.1. Виды операций (сделок) с недвижимостью .....  | 68  |
| 2.2. Основные положения формирования земельной ренты .....   | 76  |
| 2.3. Формирование платного землепользования .....  | 87  |
| <b>Глава 3. Характеристика земельного фонда страны</b> .....   | 99  |
| 3.1. Распределение земельного фонда по категориям земель и угодьям .....   | 99  |
| 3.2. Распределение земельного фонда страны по угодьям .....  | 113 |
| 3.3. Распределение земельного фонда по субъектам прав и формам собственности .....   | 122 |
| <b>Глава 4. История создания и развития земельно-учетных и регистрационных систем в России</b> .....   | 140 |
| 4.1. Создание учетных и регистрационных систем в России в X—XIX вв. ....   | 140 |
| 4.2. Система учета и регистрации земель в социалистический период в России в XX в. ....  | 154 |
| 4.3. Развитие государственного земельного кадастра в Российской Федерации .....  | 166 |
| 4.4. Основные положения и понятия формирования государственного кадастра недвижимости России на современном уровне .....                                 | 173 |
| <b>Глава 5. Теоретические и методические положения информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости</b> .....                          | 179 |
| 5.1. Понятие и содержание информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости .....   | 179 |
| 5.2. Информационное взаимодействие органов, ведущих государственный кадастр недвижимости, с другими информационными системами Российской Федерации ..... | 199 |

|  |            |
|--|------------|
| 5.3. Создание автоматизированной информационной системы ведения государственного кадастра недвижимости .....   | 217        |
| 5.4. Государственный мониторинг земель как основа формирования сведений о состоянии и использовании земель .....   | 230        |
| <b>Глава 6. Картографическое и геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости .....</b>  | <b>243</b> |
| 6.1. Система кадастровых карт (планов) для целей ведения государственного кадастрового учета земельных участков на уровне муниципального образования ..... | 243        |
| 6.2. Цели и задачи кадастрового деления территории .....   | 260        |
| 6.3. Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости .....  | 275        |
| <b>Глава 7. Осуществление кадастровой деятельности при формировании сведений об объектах недвижимого имущества .....</b>                                   | <b>284</b> |
| 7.1. Понятие и организация кадастровой деятельности .....  | 284        |
| 7.2. Формирование земельных участков как объектов кадастровой деятельности .....   | 291        |
| 7.3. Назначение и содержание межевания земель .....  | 301        |
| 7.4. Требования к оформлению документов для целей государственного кадастрового учета земельных участков .....   | 310        |
| <b>Глава 8. Ведение государственного кадастра объектов недвижимости .....</b>  | <b>315</b> |
| 8.1. Технология государственного кадастрового учета объектов недвижимости .....  | 315        |
| 8.2. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости .....   | 333        |
| 8.3. Технологические схемы ведения государственного кадастрового учета .....   | 347        |
| 8.4. Предоставление сведений государственного кадастра недвижимости .....  | 368        |
| <b>Глава 9. Техническая инвентаризация и технический учет объектов капитального строительства .....</b>  | <b>380</b> |
| 9.1. Основные положения государственной технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства .....                          | 380        |
| 9.2. Организация и проведение работ при технической инвентаризации .....   | 393        |
| 9.3. Технический учет объектов капитального строительства. Ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства .....              | 418        |
| <b>Глава 10. Регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на них .....</b>  | <b>432</b> |
| 10.1. Нормативно-правовое обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....  | 432        |
| 10.2. Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки и иные объекты недвижимости и сделок с ними .....                           | 436        |
| 10.3. Структура и содержание Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....  | 445        |
| <b>Глава 11. Эффективность государственного кадастра недвижимости как механизма управления земельными ресурсами территорий .....</b>                       | <b>454</b> |
| 11.1. Эффективность управления земельными ресурсами несельскохозяйственных территорий .....  | 454        |
| 11.2. Формирование экономического механизма эффективного землепользования в условиях ограничения режима использования территорий .....                     | 460        |

|  |            |
|--|------------|
| 11.3. Эффективность формирования экономического механизма управления<br>землями автомобильного транспорта .....                              | 475        |
| 11.4. Эффективность организации конкурсов по предоставлению земельных участ-<br>ков в аренду на основе кадастровой информации .....          | 479        |
| 11.5. Эффективность применения ГИС-технологий при ведении государственного<br>кадастра недвижимости, мониторинга и земельного контроля ..... | 485        |
| <b>Глава 12. Системы кадастра и регистрации прав на недвижимость в зарубежных<br/>странах .....</b>  | <b>505</b> |
| 12.1. Понятие кадастра недвижимости и его взаимосвязь с системой регистрации<br>прав на объекты недвижимости .....                           | 505        |
| 12.2. Особенности ведения кадастровых систем и регистрации прав на землю<br>в зарубежных странах .....                                       | 511        |
| 12.3. Основные направления развития кадастровых систем зарубежных стран .....  | 533        |
| <i>Приложения .....</i>  | <i>542</i> |