

На правах рукописи

Козлова Ольга Юрьевна

**Методика и технология кадастрового учета ограничений и  
обременений земельных участков**

специальность 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата технических  
наук

**МОСКВА 2008**

Работа выполнена в Московском государственном университете геодезии и картографии (МИИГАиК) на кафедре Кадастра и основ земельного права

НАУЧНЫЙ  
РУКОВОДИТЕЛЬ

кандидат технических наук, профессор,  
Максудова Людмила Георгиевна

ОФИЦИАЛЬНЫЕ  
ОППОНЕНТЫ

доктор технических наук, профессор,  
Цветков Виктор Яковлевич

доктор технических наук, профессор,  
Лебедев Петр Петрович

ВЕДУЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ

Научно-производственный институт “Гипрозем” (НПИ “Гипрозем”) г.Москва

Защита диссертации состоится “19” июня 2008 года в 10 часов на заседании диссертационного совета Д 212.143.02 в Московском государственном университете геодезии и картографии (МИИГАиК) по адресу: 105064, г.Москва, Гороховский пер., д.4, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского государственного университета геодезии и картографии.

Автореферат разослан “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2008 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета

С.А. Сладкопцев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы.** Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации. Кадастровый учет ограничений и обременений является неотъемлемой частью правовой инфраструктуры. Кадастровый учет ограничений и обременений поддерживает систему налогообложения актуальными сведениями об объектах налогообложения; инфраструктуру рынка недвижимости – открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости; систему органов государственного и муниципального управления – информацией для осуществления государственной политики в сфере недвижимости, а также планирования, развития и правомерного использования территорий.

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, сервитуты и др., для соблюдения установленного правового режима.

Развитие информационных технологий кадастрового учета ограничений и обременений основывается на широком применении новейших компьютерных методов ведения кадастрового учета и невозможно без применения инновационных технологий.

В целевых программах ”Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы) ” и “Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы) ” подчеркивается актуальность разработки новых технологий кадастрового учета для решения стратегических задач в области структурной перестройки российской экономики в части земельно-имущественных отношений.

Модернизированный программный комплекс Единого государственного реестра земель обеспечит решение задач кадастра объектов недвижимости в части кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков. Применение модернизированного программного комплекса требует разработки соответствующей

технологии создания автоматизированной системы кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков.

С учетом вышеизложенного автор полагает, что тема диссертации является **актуальной** и имеет важное научное и практическое значение.

**Объектами исследования** являются ограничения и обременения земельных участков.

**Предметом исследования** является кадастровый учет ограничений и обременений земельных участков.

**Целями диссертационного исследования** являются разработка методики по кадастровому учету ограничений и обременений земельных участков и автоматизация данного процесса, обеспечивающего надлежащее ведение государственного земельного кадастра (ГЗК). Для достижения данной цели были поставлены и решены следующие **задачи**:

- ✚ определить и проанализировать ограничения и обременения земельных участков, как объектов кадастрового учета;
- ✚ исследовать проблемы и пробелы в законодательстве кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков;
- ✚ исследовать технические средства и основные проблемы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков;
- ✚ разработать Методические рекомендации по кадастровому учету ограничений и обременений земельных участков;
- ✚ разработать технологию Порядка ведения государственного реестра земель в части учета ограничений (обременений) земельных участков;
- ✚ разработать технологию оформления кадастровых паспортов земельных участков с учетом ограничений (обременений) земельных участков;

- ✚ разработать технологию создания автоматизированной системы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков.

**Научная новизна и результаты, выносимые на защиту.** Новыми и выносимыми на защиту являются следующие результаты:

- ✚ Предложения по кадастровому учету ограничений (обременений) земельных участков для внедрения в законодательную базу РФ;
- ✚ Методические рекомендации по кадастровому учету ограничений и обременений земельных участков в современных условиях;
- ✚ Технический Порядок ведения Единого государственного реестра земель в части учета ограничений (обременений) земельных участков;
- ✚ Технология оформления кадастровых паспортов земельных участков с учетом ограничений (обременений) земельных участков;
- ✚ Технология создания автоматизированной системы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков.

**Практическая значимость.** Полученные в диссертационной работе 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.

**Апробация результатов исследования.**

Результаты исследований в части предложений по кадастровому учету ограничений (обременений) земельных участков для внедрения в

законодательную базу РФ докладывались на 12-й Всероссийской учебно-практической конференции “Организация, технологии и опыт ведения кадастровых работ” (г.Москва, 12-15 ноября 2007 г.), в части технологии создания автоматизированной системы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков и введении технологии оформления кадастровых паспортов земельных участков (до 01.03.2008 – кадастровых планов земельных участков) с учетом ограничений (обременений) земельных участков – на совещаниях Управления государственного земельного кадастра и мониторинга земель Департамента земельных ресурсов города Москвы (г.Москва, 2006-2007) .

**Публикации.** Содержание диссертации опубликовано в двух работах.

**Структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, 3 глав, заключения, списка используемой литературы и приложений, изложенных на 120 страницах машинописного текста без учета приложений, содержит 6 таблиц, 10 рисунков, список использованной литературы из 90 наименований. Количество приложений – 3.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Введение** содержит обоснование актуальности темы диссертации.

**1. Анализ ограничений и обременений земельных участков, как объектов кадастрового учета.**

В первой главе анализируются ограничения и обременения земельных участков, как объекты кадастрового учета. Приводятся общие сведения о градации ограничений (обременений) земельных участков, определен сервитут, как разновидность обременений земельных участков и как объект кадастрового учета. Рассматриваются проблемы и пробелы в законодательстве РФ в области кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков.

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 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

Определяя задачи землеустройства и его обязанности в соответствии со ст.3 Федерального закона от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ "О землеустройстве", одним из основных действий является определение границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства. Части земельных участков формируются в следующих случаях:

1. В связи с оформлением документов, устанавливающих обременения земельных участков:
  - 1.1. Сервитут.
  - 1.2. Аренда.
  - 1.3. Аренда со множественностью лиц на стороне арендатора.
  - 1.4. Безвозмездное срочное пользование.
  - 1.5. Субаренда.
  - 1.6. Ипотека (залог).
  - 1.7. Внесение в уставной капитал.
  - 1.8. Иные сделки.
2. В связи с ограничениями прав владельцев земельных участков, обусловленными градостроительными регламентами (в пределах линий градостроительного регулирования – ЛГР), в том числе в связи с вхождением в территориальную зону, установленную органами власти:
  - 2.1. Особо охраняемые территории:
    - 2.1.1. Особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты.
    - 2.1.2. Территории природоохранного назначения.
    - 2.1.3. Территории рекреационного назначения.
    - 2.1.4. Территории историко-культурного назначения.
    - 2.1.5. Иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами.

- 2.2. Зоны природных комплексов.
  - 2.3. Магистральные подземные инженерные коммуникации.
  - 2.4. Технические зоны.
  - 2.5. Городские рекреационные зоны.
  - 2.6. Территории, резервируемые для государственных или муниципальных нужд.
  - 2.7. Полосы отвода железных дорог.
  - 2.8. Зоны улично-дорожной сети.
3. В связи с необходимостью выделения частей земельных участков под объектами недвижимости: здания, сооружения и т.д. (для совершения вторичных сделок).
  4. В связи с наложением:
    - 4.1. Ареста на недвижимое имущество.
    - 4.2. Запрета на использование земельного участка.

Вышеназванные ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (п. 3, 4, 5 ст.56 Земельного кодекса РФ).

Государственная регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством наличия, возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав. Именно с момента государственной регистрации возникает право на земельный участок, что находит отражение в земельном кадастре. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, подтвержденное ею право на землю и другое недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.



В настоящее время ограничения (обременения) земельного участка, налагаемые линиями градостроительного регулирования (ЛГР), например, такие как технические зоны, зоны природного комплекса, земли общего пользования, магистральные подземные инженерные коммуникации и др. не регистрируются в органах юстиции в установленном порядке, и как следствие этого не имеют юридической силы и не отображаются в Едином государственном реестре земель. Заинтересованное юридическое или физическое лицо получает выписку из государственного кадастра недвижимости в виде кадастрового паспорта земельного участка (до 01.03.2008 – кадастрового плана земельного участка) в установленном порядке, где в большинстве случаев отсутствуют данные об ограничениях (обременениях) земельного участка. В связи с этим, например, регистрируется право собственности такого земельного участка, который возможно не подлежит отчуждению в соответствии с законодательством, или в дальнейшем не соблюдается особый режим использования такого земельного участка, не учитываются ограничения, связанные с землепользованием и застройкой, в итоге растут земельные правонарушения.

Федеральное законодательство должно предусматривать соблюдение установленных ограничений и обременений земельных участков. 28 августа 2007 года вышло Постановление Правительства Москвы № 753-ПП “Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве”, где определен примерный перечень использования ограничений (обременений) в г.Москве, а также временный классификатор видов функционального, строительного и ландшафтного назначения земельных участков на территории города Москвы, но при этом не раскрываются полный перечень видов ограничений и обременений земельных участков, сроки их использования и специфика кадастрового учета ограничений и обременений земельного участка. Постановление выпущено на уровне субъекта Федерации – города Москвы, соответственно не регулирует соблюдение установленных

федеральными законами ограничений (обременений) земельных участков на федеральном уровне.

Также, 19 декабря 2007 года выпущен закон города Москвы № 48 “О землепользовании в городе Москве”, который закрепил положение о соблюдении градостроительных регламентов при передаче земельных участков в частную собственность, а также при оформлении иных прав на земельные участки (ст.23), но снова данный порядок не регулирует отношения на федеральном уровне.

Необходимо отметить, что с 01 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”, но снова градостроительные требования, а именно ограничения (обременения) земельных участков не урегулированы должным образом. Нет в новом законодательстве специфики учета линейных объектов, таких как газопровод, линии электропередач и пр., у которых полоса отвода земельного участка является в свою очередь ограниченной в использовании. Территориальные зоны в настоящее время никем не учитываются. Согласно п.6 ст.15 данного закона тот орган, который установил территориальные зоны, должен предоставлять сведения для кадастрового учета, но такой практики в данное время не существует.

## **2. Разработка методических рекомендаций по кадастровому учету ограничений (обременений) земельных участков.**

Во второй главе разрабатываются предложения по кадастровому учету ограничений (обременений) земельных участков для внедрения в законодательную базу РФ, а также Методические рекомендации по кадастровому учету ограничений и обременений земельных участков, в том числе техникой Порядок ведения государственного реестра земель с учетом ограничений (обременений) земельных участков, и технология оформления кадастровых паспортов земельных участков с учетом ограничений (обременений) земельных участков.

До сих пор остаются неразрешенными существующие проблемы ограничений и обременений земельных участков, основными из которых являются вопросы о сущности и правовой природе указанных явлений, их разграничение. Не исследованными в должной степени являются пределы самих ограничений и обременений земельных участков. Очевидно, что без дальнейшей законодательной детализации кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков решающее слово остается за судебной практикой.

В связи с этим предлагается внести следующие поправки и изменения в законодательство РФ.

1. Введение специального Федерального закона об ограничениях и обременениях земельного участка, в котором закрепится специфика кадастрового учета ограничений и обременений земельного участка, а также отразятся отношения, возникающие вследствие указанных действий. В частности, в данном законопроекте предлагается закрепить следующие положения:

- органам кадастрового учета (Роснедвижимости) произвести инвентаризацию и внести в Единый государственный реестр земель все ограничения и обременения, не учтенные ранее;
- уведомить и обязать землепользователей, землевладельцев зарегистрировать в органах юстиции не учтенные ранее и выявленные при инвентаризации земель ограничения (обременения) земельных участков в течении года;
- обязать Управления архитектуры и градостроительства предоставлять сведения в органы кадастрового учета (Роснедвижимость) в виде чертежей-актов действующих линий градостроительного регулирования в режиме одного окна в регламентированные сроки;
- Роснедвижимости на основе полученных данных из Управления архитектуры и градостроительства в рамках государственного

земельного кадастра вести мониторинг действующих линий градостроительного регулирования;

- не выдавать кадастровые паспорта земельных участков/кадастровые выписки о земельных участках без соответствующего запроса в Управления архитектуры и градостроительства;
- утвердить основания, по которым будут налагаться ограничения (обременения) на земельные участки;

В качестве указанных документов-оснований могут рассматриваться:

- ✓ положения федеральных законов, устанавливающие основания ограничения прав на землю (п.1 ст.56 Земельного кодекса РФ), в том числе особые использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в пределах береговой или прибрежной защитной полосы, либо водоохраной зоны, предусмотренные Водным кодексом;
- ✓ документы о межевании, позволяющие определить местоположение соответствующих зон с особым режимом использования земель и (или) земельных участков/их частей относительно границ указанных зон (п.2 ст.17, п.2 ст.19 Федерального закона “О государственном земельном кадастре” от 02.01.2000 № 28-ФЗ, п.3 Требований к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденных приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327).
- ✓ разбивочные чертежи-акты линий градостроительного регулирования, выпущенные Управлениями архитектуры и градостроительства для учета в режиме одного окна.
- зафиксировать виды ограничений и обременений земельных участков;

- закрепить сроки действия различных видов ограничений и обременений земельных участков;
- определить систему расчета кадастровой стоимости земельных участков, имеющих ограничения (обременения).

2. Дополнение в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”:

- определить конкретные условия, соблюдения которых обязательны при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет, а именно учитывать действующие линии градостроительного регулирования, переданные Управлением архитектуры и градостроительства и полученные Роснедвижимостью по запросу в режиме одного окна, учитывать документы о межевании, позволяющие определить местоположение соответствующих зон с особым режимом использования земель и (или) земельных участков/их частей относительно границ указанных зон, учитывать положения федеральных законов, устанавливающие основания ограничения прав на землю.

3. Дополнение в Водный кодекс РФ:

- в ст. 14 Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ “О введении в действие Водного кодекса РФ” конкретизировать рамки приватизации земельных участков в пределах береговой полосы в случае земель, на которые выданы свидетельства о праве собственности на землю до принятия Водного кодекса РФ, но только в настоящее время проходящие процедуру оформления и регистрации собственности, и как следствие этого комплекса землеустроительных работ.

4. Дополнение в Кодекс об административных правонарушениях РФ:

- установление административной ответственности в отношении землевладельцев, землепользователей ограниченных, обремененных земельных участков за несоблюдение режимов

использования земельных участков, налагаемых в соответствии с действующими линиями градостроительного регламента, документами межевания и др. нормативными документами.

При оформлении и выдаче юридическим и физическим лицам градостроительной, проектной, исходно-разрешительной и земельно-правовой документации необходимо учитывать информацию об обременениях, ограничениях, налагаемых действующими линиями градостроительного регулирования. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения с момента утверждения разбивочного чертежа-акта линий градостроительного регулирования главным архитектором города (п.5, 5.1 Постановления Правительства Москвы от 20.03.2001 № 270-ПП “Об утверждении положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве”). В связи с этим, в первую очередь необходимо обеспечить и разработать технологию обмена информацией в режиме “одного окна” между органами кадастрового учета (Роснедвижимостью) и организациями, полномочными устанавливать, изменять и отменять линии градостроительного регулирования (в г.Москве такой организацией является ГУП НИиПИ Генплана г.Москвы) в режиме он-лайн с увязкой созданного программного комплекса.

Информация об ограничениях и обременениях земельного участка, налагаемых линиями градостроительного регулирования, направляется соответствующими органами в Роснедвижимость в виде Заключения о градостроительных регламентах земельного участка. Полученные Заключения о градостроительных регламентах земельного участка учитываются при постановке на кадастровый учет земельных участков, их частей, а также при выдаче заявителям с 01.03.2008 кадастровых паспортов земельных участков/кадастровых выписок о земельных участках (до 01.03.2008 – кадастровых планов земельных участков).

Заключение о градостроительных регламентах земельного участка представляет собой документ, содержащий градостроительные требования и

ограничения к землепользованию, землевладению, в том числе публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством, для земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости; полную информацию о всех действующих на данной территории линиях градостроительного регулирования; перечень нормативных правовых актов, устанавливающих ограничения и обременения земельного участка; а также сведения о разрешенном использовании земельного участка. Заключение о градостроительных регламентах земельного участка является одним из основных документов, необходимых для осуществления уполномоченными органами государственного контроля за использованием и охраной земель.

Итак, порядок ведения Единого государственного реестра земель с учетом ограничений, обременений земельных участков в соответствии с Заключениями о градостроительных регламентах земельных участков будет охарактеризован следующими этапами:

**1.** Запрос органов кадастрового учета (Роснедвижимости) в уполномоченную организацию (ГУП НИиПИ Генплана для г. Москвы) о подготовке Заключения о градостроительных регламентах:

- запрос в режиме он-лайн с учетом цифровой подписи;
- предоставление сведений государственного земельного кадастра по земельному участку из Единого государственного реестра земель:
  - в табличной форме в электронном виде (в формате Excel);
  - в графической форме в электронном виде (в формате MapInfo) границы земельного участка из Единого государственного реестра земель;
- предоставление электронной версии правоустанавливающего документа на земельный участок;

**2.** Внесение сведений в формы Ф.1.3, Ф.1.7, Ф.1.9 государственного реестра земель кадастрового района, раздел “земельные участки”.

3. Изготовление кадастровых паспортов земельных участков/кадастровых выписок о земельных участках с учетом ограничений, обременений земельных участков.

### **3. Разработка технологии создания программного комплекса для системы кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков.**

В третьей главе осуществляется разработка технологии создания программного комплекса для системы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков, приводятся рекомендации по созданию и использованию программного комплекса кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков.

Ведение Единого государственного реестра земель осуществляется посредством программного комплекса Единого государственного реестра земель (ПК ЕГРЗ). Именно в этом программном комплексе должны учитываться ограничения и обременения земельных участков. Однако ПК ЕГРЗ не позволяет учитывать ограничения (обременения) земельных участков, налагаемые в соответствии с Заключением о градостроительных регламентах земельного участка. Помимо качественных и количественных характеристик, в Заключении о градостроительных регламентах земельного участка содержатся особые условия, которые предписывают землепользователям/землевладельцам как допустимо или недопустимо пользоваться земельным участком. Их выполнение должно контролироваться Роснедвижимостью. Подобных данных в ПК ЕГРЗ нет.

В связи с этим, предлагается использовать модернизированный программный комплекс, позволяющий подробно описывать ограничения (обременения) земельных участков, включая данные Заключений о градостроительных регламентах земельных участков. Основы программного комплекса учета ограничений и обременений земельного участка приведены на рис. 1. Технологическая схема учета ограничений (обременений) земельного участка приведена на рис. 2.





Рис. 1. Основы программного комплекса учета ограничений и обременений земельного участка



Рис. 2. Технологическая схема учета ограничений (обременений) земельного участка

Для создания программного комплекса учета ограничений (обременений) земельных участков предлагается использовать ГИС MapInfo. В качестве исходного материала принимаются объектовая информация о градостроительных регламентах, формируемых на основе электронного плана векторных линий градостроительного регулирования, и объективное представление границ земельных участков. Для этого посредством инструментария ГИС MapInfo формируются соответствующие слои и создаются тематические карты. Каждый слой содержит определенный тип информации, соответствующий ограничению (обременению). Слои предоставляются как прозрачные пленки, расположенные друг под другом. Каждый слой содержит таблицы (описания объектов) и связанные с ними площадные объекты карты. Это позволит оперативно и точно по актуализированной информации о линиях градостроительного регулирования формировать части земельных участков, образованные в связи с наложением ограничений (обременений). При этом появляется возможность формирования частей земельных участков ранее учтенных земельных участков, где в настоящее время данные о частях не отражаются. Пользователю будет достаточно выбрать любой земельный участок, как система автоматически выдаст все действующие на данном земельном участке ограничения (обременения). Такое представление ограничений (обременений) земельных участков будет соответствовать ст.10 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”, где отражено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий.

Пример отображения информации об ограничениях (обременениях) в среде ГИС MapInfo представлен на рис. 3 (пример приведен на основе квартала ЦАО г.Москвы).

Такая система дает полную информацию о магистралях, инженерной инфраструктуре, охраняемых природных территориях, санитарно-защитных зонах, объектах культурного наследия и др. Система позволяет проводить

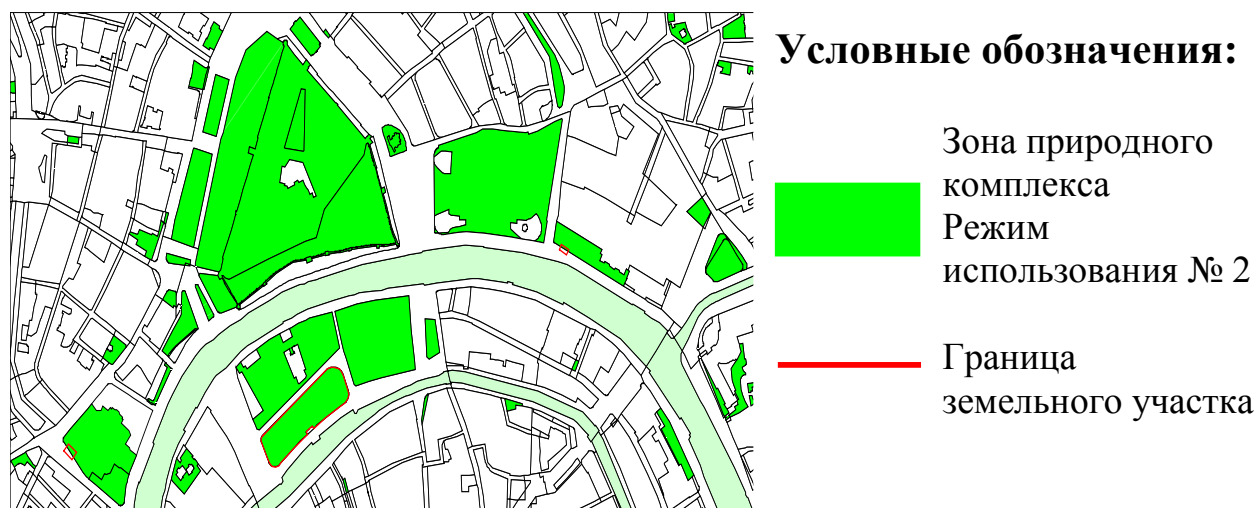


Рис. 3. Пример отображения информации об ограничениях (обременениях) в среде ГИС MapInfo

комплексный анализ текстовой и картографической информации. С ее помощью становится возможным:

- ✓ уточнять Правила землепользования и застройки,
- ✓ оценивать градостроительную ситуацию города:
  - в том числе оценивать функциональное использование объекта недвижимости и его физические характеристики (ограничения на площадь для земельного участка, максимальное число этажей здания, длина объекта по фронту и т.д.),
  - в том числе оценивать историко-архитектурную ситуацию города,
  - в том числе оценивать экологическую ситуацию города (будут определены санитарно-защитные зоны, рекреационные, водоохранные зоны и пр.),
- ✓ оценивать последствия градостроительных изменений,
- ✓ формировать отчеты с перечнем мероприятий, направленных на развитие градостроительной ситуации.

При этом, сведения должны пополняться в рамках информационных соглашений с такими структурами, как Управления архитектуры и

градостроительства, Отделы водных ресурсов, Управления лесного хозяйства, и др.

Разработанная технология позволяет учитывать ограничения (обременения) в формах Ф.1.3, Ф.1.7, Ф.1.9 государственного реестра земель кадастрового района, раздел “земельные участки” и вносить данные Заключений о градостроительных регламентах земельных участков в указанные формы. Соответственно модернизированный программный комплекс на основе MapInfo позволяет изготавливать кадастровые паспорта земельных участков/кадастровые выписки о земельных участках с учетом ограничений (обременений) земельных участков. Кадастровый паспорт земельного участка является в свою очередь выходным продуктом, имеющим юридическую силу и являющимся документом-основанием, необходимым для регистрационных и др. действий. Разделы В.1, В.2, В.3, В.4 кадастрового паспорта земельного участка, где отражается информация об ограничениях (обременениях) земельного участка, а также куда заносится информация из Заключения о градостроительных регламентах земельного участка, с учетом ограничений (обременений) будут иметь вид, представленный на рис. 4.

В дальнейшем Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости” две учетные системы (систему Единого государственного реестра земель и систему Единого государственного реестра прав) сведет в одну. Понятие государственного кадастрового учета модернизируется, будет иметь место государственный кадастр недвижимости, который представляет собой систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и иных сведений (п. 2 ст.1 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”). В настоящее время разрабатываются новые программные средства, но эти средства направлены на объединение данных Роснедвижимости,

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.1

" 27 " сентября 20 06 г. № Д1/06-0271

1 Кадастровый номер <b>77:01:01003:048</b>	2 Лист № <u>1</u>	3 Всего листов <u>4</u>						
<b>Общие сведения</b>								
4 Предыдущие номера:	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.08.2006						
5 Наименование участка: Землепользование								
7 Местоположение: г. Москва, ул.на Воздвиженка, вл.9								
8 Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категории не установлены
8.2	Весь							
9	В соответствии с градостроительным зонированием функциональное назначение – участок административно-делового вида (постановление Правительства Москвы от 13.08.2002 № 632-ПП), (Заключение о градостроительных регламентах земельного участка от 14.08.2006 № 417).							
10	Разрешенное использование:							
11	Фактическое использование / характеристика деятельности/ актуализация земли под объектами культуры							
12	Площадь: 4056 кв.м.	13	Кадастровая стоимость (руб.): 58938016 руб.	14	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 14536 руб./м <sup>2</sup>	15 Система координат: Государственная, 1963 г.		
15	Собственность: Региональный общественный фонд "Центр развития русского языка" (Распоряжение Правительства Москвы от 30.08.2006 № 1706-РП, Договор купли-продажи М-01-С-00001).							
16	Сведения о правах: Учетный номер участка ЦБД ДЗР: 01/88/00049. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением Регионального общественного фонда "Центр развития русского языка"							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков							
18.2	Номера участка, преобразованного в результате выдела:							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:							

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)  
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.2

" 27 " сентября 20 06 г. № Д1/06-0271

1 Кадастровый номер <b>77:01:01003:048</b>	2 Лист № <u>2</u>	3 Всего листов <u>4</u>
<b>4 План (чертеж, схема) границ земельного участка</b>		
5		
Границы участка нанесены по материалам геодезических работ		
Масштаб 1 : 1500		
Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-Х-07		
Условные обозначения:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>— граница участка, сведения о которой достаточны для определения ее прохождения на местности</li> <li>- - - граница участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности</li> <li>• точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> </ul>		

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)  
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.3

" 27 " сентября 20 06 г. № Д1/06-0271

1 Кадастровый номер <b>77:01:01003:048</b>	2 Лист № <u>3</u>	3 Всего листов <u>4</u>	
<b>4 Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>			
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части
1	-	-	Расположена на территории особого режима использования: зона строгого регулирования памятников истории и культуры и зона охраняемого культурного слоя № 1. Требования градостроительных регламентов установлены законом Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия народов РФ", законом города Москвы от 09.06.2004 № 40 "Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве" и в соответствии с Приложением № 3 "Режимы содержания зон охраны памятников истории и культуры Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)" к постановлению Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части памятников истории и культуры г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".
2	001	1506,22 м <sup>2</sup>	Расположена на территории особого режима использования: зона охраняемого природного ландшафта. Требования градостроительных регламентов установлены законом Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия народов РФ", законом города Москвы от 09.06.2004 № 40 "Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве" и в соответствии с Приложением № 3 "Режимы содержания зон охраны памятников истории и культуры Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)" к постановлению Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части памятников истории и культуры г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)". Площадь части земельного участка ориентировочна.
3	002	2235,81 м <sup>2</sup>	Расположена на территории особого режима использования: охранная зона памятников истории и культуры № 16 "Историко-культурная заповедная территория № 1 ансамбля Московского Кремля". Требования градостроительных регламентов установлены Приложением № 3 "Режимы содержания зон охраны памятников истории и культуры г.Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)" к постановлению Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части города Москвы (в пределах Садового кольца)". Площадь части земельного участка ориентировочна.
4	-	-	Иные ограничения и обременения в использовании земельного участка устанавливаются распорядительными актами органов государственной власти г.Москвы в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ.

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)  
М.П.

Рис. 4. Разделы В.1, В.2, В.3, В.4 кадастрового паспорта земельного участка с учетом ограничений (обременений) земельного участка

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)			
"27" сентября 2006 г. № Д1/06-0271		77:01:01003:048	В.4
1	Кадастровый номер	2	Лист № 4
4	План (чертеж, схема) границ части земельного участка		
		3	Всего листов 4
		Учетные номера частей 001, 002	
5	<p>План составлен на основе данных цифровой картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М1:2000</p> <p>Масштаб 1 : 1500</p> <p>Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-Х-07</p> <p><b>Условные обозначения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— граница участка, сведения о которой достаточны для определения ее прохождения на местности</li> <li>- - - граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения ее прохождения на местности</li> <li>• точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</li> </ul>		
(наименование должности)		(подпись) М.П.	(инициалы, фамилия)

Рис. 4. (Продолжение)

Росрегистрации и БТИ, а градостроительные регламенты вновь не учитываются.

**Заключение.** На основе проведенных исследований все поставленные задачи решены.

Основные результаты диссертационной работы, представляющие научную новизну, заключаются в следующем:

- ✚ разработаны предложения по кадастровому учету ограничений (обременений) земельных участков для внедрения в законодательную базу РФ;
- ✚ разработаны Методические рекомендации по кадастровому учету ограничений и обременений земельных участков в современных условиях;
- ✚ разработан технический Порядок ведения государственного реестра земель в части учета ограничений (обременений) земельных участков;
- ✚ разработана технология оформления кадастровых паспортов земельных участков с учетом ограничений (обременений) земельных участков;

✚ разработана технология создания автоматизированной системы кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков.

Полученные в диссертационной работе выводы и практические рекомендации могут быть использованы при разработке нормативно-методической и технической документации, в том числе в учебном процессе по специальности “Городской кадастр”, при разработке законодательной базы РФ, а также применены Роснедвижимостью, органами градостроительной деятельности и Департаментами земельных ресурсов при ведении Единого государственного реестра земель, совершенствовании автоматизированной системы кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков. Методические рекомендации кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков, в том числе Правила оформления кадастровых паспортов земельных участков (до 01.03.2008 – кадастровых планов земельных участков) с учетом ограничений (обременений) земельных участков, реализованы при разработке нормативно-методических документов кадастрового учета ограничений (обременений) земельных участков в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

По теме диссертации автором опубликованы работы:

1. Козлова О.Ю. Установление обременений земельных участков (сервитутов) и процедура государственной регистрации сервитутов // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – Москва, 2007. – №5. – С. 163-169.
2. Козлова О.Ю. Проблемы автоматизированного учета и государственная регистрация прав ограничений (обременений) земельных участков в городе Москве // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – Москва, 2008. – №1. – С. 149-153.