


**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Саратовский государственный аграрный университет
имени Н.И. Вавилова**

Послевузовское профессиональное образование

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела аспирантуры и докторантуры

 /Ткаченко О.В./
«23» декабря 2011 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной и инновационной работе

 /Воротников И.Л./
«23» декабря 2011 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Государственный кадастр недвижимости

Дисциплина по выбору аспиранта по специальности
25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Саратов – 2011 г.

1. Цели освоения дисциплины

Цель изучения дисциплины - освоить современные технологии формирования и совершенствования кадастровых информационных систем, по учету, регистрации, оценке, налогообложению объектов недвижимости с учетом отечественных и международных стандартов; осуществления кадастровой, оценочной, риэлтерской и консалтинговой деятельности в сфере земельно-имущественного комплекса.

Целями подготовки аспиранта в соответствии с существующим законодательством являются:

-формирование навыков самостоятельной научно-исследовательской и педагогической деятельности;

-углубленное изучение теоретических и методологических основ ведения государственного кадастра недвижимости.

2. Требования к уровню подготовки аспиранта

Аспирант должен быть широко эрудирован, иметь фундаментальную научную подготовку, владеть современными информационными технологиями получения, обработки, систематизации, хранения, передачи кадастровой информации, уметь самостоятельно формировать научную тематику, организовывать и вести научно-исследовательскую работу по избранной специальности.

В результате освоения дисциплины аспирант должен владеть современными информационными технологиями ведения кадастра объектов недвижимости и использовать их в профессиональной деятельности.

3. Структура и содержание программы подготовки аспиранта

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов, из них аудиторная работа – 54 ч., в том числе лекции- 30,семинары- 24; самостоятельная работа – 54 ч.

Таблица 1.

Структура и содержание дисциплины

№ п/п	Темы занятий, содержание (лекции, семинары и самостоятельная работа)	Вид занятий	Количество часов
1	2	3	4
1	Проблемы рационального использования земельного фонда в современных условиях. Место государственного кадастра недвижимости (ГКН) в системе земельно-имущественных отношений. Перспективы развития и создания единого кадастра объектов недвижимости в России.	лекция	2
2	История и методология науки. Теоретические и методические положения экономического, организационного, информационного механизма формирования объектов недвижиги-	лекция	2

	мости. Основные направления и принципы создания единой федеральной системы государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимости		
3	Нормативно-правовые и организационные проблемы ведения кадастра недвижимости. Кадастровая деятельность. Изменения в правовом регулировании оформления прав на объекты недвижимости. Поправки в Земельный кодекс РФ, в ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»	лекция	2
4	Создание автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости. Формирование единого информационного пространства для целей государственного и муниципального управления недвижимостью.	лекция	2
5	Место и роль федеральных учреждений, федеральных органов исполнительной власти, органов муниципальных образований и саморегулируемых организаций в системе формирования, инвентаризации объектов недвижимости.	лекция	2
6	Правовое и организационное регулирование деятельности по формированию объектов кадастрового учета. Современные технологии кадастрового учета объектов недвижимости	лекция	2
7	Развитие системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления, органами по учету объектов недвижимости, государственного и муниципального имущества.	лекция	2
8	Государственная кадастровая оценка земель: методическое обеспечение, порядок проведения оценки, экономическое и правовое обоснование результатов оценки.	лекция	2
9	Рыночная оценка земельных участков различного целевого назначения и объектов недвижимого имущества (цели, задачи, применимость результатов).	лекция	2
10	Рынок недвижимости как объект исследований. Свойства рынка и его показатели (рыночная экономика, бизнес, инвестиции и ипотека).	лекция	2
11	Технический учет объектов недвижимости.	лекция	2

	Особенности формирования и инвентаризации объектов капитального строительства.		
12	Развитие системы налогообложения недвижимости , Перспективы введения единого налога на объекты недвижимости	лекция	2
13	Информационное взаимодействие при ведении кадастрового учета и предоставлении сведений ГКН. Межведомственное взаимодействие при получении кадастровой информации.	лекция	2
14	Предоставление государственных услуг в электронном виде. Электронный документооборот. Возможности информационной системы Росреестра. Формирование электронных запросов по объекту недвижимости.	лекция	2
15	Эффективность функционирования системы кадастра объектов недвижимости в субъектах РФ и муниципальных образованиях (методика, система показателей)	лекция	2
16	Регистрация прав на недвижимость. Требования к документам для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особенности перехода права собственности на землю при переходе прав на строение. Регламент предоставления земельного участка в собственность. Алгоритм действий юридических лиц по оформлению прав	семинар	2
17	Принципы ведения государственного кадастра недвижимости (ГКН). Порядок предоставления сведений ГКН и особенности осуществления кадастрового учёта земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства, помещений.	Семинар	2
18	Формирование и кадастровый учет земельных участков и других объектов недвижимости. Особенности формирования земельных участков в городах. Документационное обеспечение ведения ГКОН. Организация хранения документов.	Семинар	2
19	Особенности и порядок перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории. Порядок изменения вида разрешенного использования. Перевод и изменение вида разрешённого использования земельных участков и строений для различных целей до и после 2012 года. Кадастровый учет	Семинар	2

	изменений в сведениях об объектах недвижимости		
20	Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Невостребованные земельные доли и их кадастровый учет. Совершения сделок с долями в праве общей собственности. Порядок распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности.	Семинар	2
21	Линейные объекты как объекты недвижимости. Порядок осуществления кадастровых работ по образованию, постановке на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов.	Семинар	2
22	Проблемы перевода земельных участков из одной категории в другую целях строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов. Ограничения (обременения) прав на землю при их эксплуатации.	Семинар	2
23	Порядок оформления прав на лесные (земельные) участки: формирование лесных участков в порядке лесоустройства. Государственный лесной реестр. Лесной регламент. Лесной план. Лесная декларация. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на лесные участки и сделок с ними.	Семинар	2
24	Проблемные аспекты учета и кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения. Использование результатов оценки.	Семинар	2
25	Особенности кадастровой оценки земель других категорий: населенных пунктов, лесного фонда, особо охраняемых территорий.	Семинар	2
26	Оценка рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости. Особенности проведения оценки неполных прав (право бессрочного пользования, права аренды) на земельные участки. Взаимодействие Заказчика работ с Оценщиком (требования к договору, к отчету, определение стоимости работ, объем необходимой информации от Заказчика, процесс проведения сдачи-приемки работ).	Семинар	2
27	Учет и оформление прав на водные объекты. Государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода и прекращения прав и	Самостоятельная работа	4

	обязанностей по договорам водопользования.		
28	Особенности предоставления земельных участков под строительство из земель сельскохозяйственного назначения. Резервирование и изъятие земель для государственных или муниципальных нужд.	Самостоятельная работа	4
29	Проблемы совершения сделок с землёй и недвижимым имуществом. Разграничение полномочий федеральной, региональной и муниципальной власти на сделки с землёй.	Самостоятельная работа	4
30	Проблемные аспекты оформления и регистрации прав на объекты недвижимости. Передача прав по договорам (купли-продажи, с использованием договоров аренды, ипотеки, залога с передачей объекта залогодержателю, доверительного управления, совместной собственности, выделения в отдельное юридическое лицо и приобретение его акций или внесения в уставный капитал)	Самостоятельная работа	4
31	Совершенствование рынка недвижимости. Проведение конкурсов и аукционов по продаже объектов недвижимости.	Самостоятельная работа	4
32	Нежилое помещение как объект недвижимости. Приобретение собственности на вновь созданный объект недвижимости (завершенного и незавершенного строительства) Оценка стоимости недвижимости	Самостоятельная работа	4
33	Приобретение муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество. Установление и изменение разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	Самостоятельная работа	4
34	Ипотека и иные виды обременения объектов недвижимости. Особенности заключения, регистрации и расторжения договора ипотеки. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество	Самостоятельная работа	4
35	Земли, запрещённые для нового строительства тех или иных объектов. Порядок установления, режим и практическое значение различных зон с особыми условиями использования территорий: СЗЗ, охранных зон и др.	Самостоятельная работа	4
36	Зарубежный опыт формирования кадастра недвижимости. История развития земельно-кадастровых работ в зарубежных странах.	Самостоятельная работа	4

37	Программное обеспечение ведения кадастра недвижимости. Освоение технологии ведения ГКН с помощью программного комплекса АИС ГКН	Самостоятельная работа	14
	Контроль знаний	зачет	2

4. Образовательные технологии

Для успешной реализации образовательного процесса по дисциплине «Государственный кадастр недвижимости» и повышения его эффективности используются как традиционные педагогические технологии, так и методы активного обучения: лекция визуализация, проблемная лекция, пресс-конференции, семинарские занятия, деловые игры, моделирование и др.

Удельный вес занятий, проводимых с использованием активных и интерактивных методов обучения в целом по дисциплине составляет более 60% аудиторных занятий.

Программой предусматривается самостоятельное освоение аспирантом некоторых проблем с последующей подготовкой творческой работы в форме реферата, доклада на научно-методическом семинаре, научной конференции и др.

5. Оценочные средства проведения контроля знаний

Вопросы к зачету

1. Основные цели, задачи и направления современной земельной реформы в России.
2. Понятие, назначение и функции ГКН, его место в системе ведомственных кадастров и реестров, связь с землеустройством.
3. Условия и порядок перевода земель из одной категории в другую.
4. Направления государственной политики в области информатизации. Информационное взаимодействие при ведении ГКН.
5. Цели, задачи и принципы создания единого кадастра объектов недвижимости.
6. Современная классификация объектов недвижимости.
7. Классификация недвижимого имущества. Свойства недвижимости как товара.
8. Понятие износ, амортизация недвижимости. Расчет амортизационных отчислений.
9. Какими нормативными актами регулируются лесные отношения?
10. Характеристика обособленных водных объектов.
11. Правовой статус недр России.
12. Особенности инвестиций в недвижимость.
13. Функции рынка недвижимости. Формы сделок с недвижимостью
14. Кадастровый учет и регистрация прав на линейные объекты.
15. ГИС-технологии при создании и ведении кадастра объектов недвижимости.
16. Централизованная технология государственного кадастрового учёта объектов недвижимости
17. Территориальные зоны и зоны с особым режимом использования. Их формирование и кадастровый учет
18. Методология и технология государственной кадастровой оценки земель.
19. Правовые и организационные аспекты регулирования по формированию объектов недвижимости.
20. Современная нормативно-правовая база кадастра недвижимости
21. Ограничения и обременения в использовании объектов недвижимости.
22. Автоматизированная система ведения кадастра недвижимости

23. Организация кадастровой деятельности в РФ. Основные требования и порядок присвоения квалификации «кадастровый инженер».
24. Основные проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Порядок оформления невостребованных земельных долей
25. Порядок формирования и оформления федеральных земель.
26. Принципы и цели приватизации государственного недвижимого имущества.
27. Порядок проведения аукциона по продаже государственных объектов недвижимости. Алгоритм аукциона.
28. Виды и формы аренды недвижимости.
29. Основные методические положения по расчету арендных платежей за земельные участки и объекты недвижимого имущества.
30. Порядок заключения и расторжения договора аренды недвижимости.
31. Особенности аренды участков лесного фонда.
32. Сделки с земельными долями.
33. Цели и принципы управления недвижимостью. Экономические методы управления недвижимостью.
34. Методы оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.
35. Порядок налогообложения недвижимого имущества.
36. Резервирование земель. Условия и порядок резервирования земель для государственных и общественных нужд.
37. Алгоритм перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.
38. Порядок внесения сведений в ГКОН о границах муниципального образования, субъектов РФ, государственной границы.
39. Условия установления, регистрации и оценки публичных сервитутов.
40. Программное обеспечение АИС ГКН.
41. Что понимается под первичным и вторичным рынками недвижимости?
42. Классификация рынков недвижимости по виду объектов недвижимости?
43. Что понимается под риэлтерской деятельностью в РФ?
44. В чем смысл понятия "управление недвижимостью"?
45. Этапы процесса доверительного управления недвижимостью.
46. Основные факторы, определяющие спрос и предложения на рынке недвижимости.
47. Факторы, влияющие на изменение стоимости в секторе создания жилой недвижимости.

Темы рефератов

1. Зарубежные кадастровые системы по учету и оценке объектов недвижимости.
2. Автоматизированные технологии ведения кадастра объектов недвижимости в России.
3. Рынок земли и недвижимости в России.
4. Инвестиции в недвижимость.
5. Информационное взаимодействие при ведении ГКН.
6. Конкурсы и аукционы по продаже объектов недвижимости.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) нормативно-правовая

1. Земельный кодекс Российской Федерации. - Москва: Проспект, КноРус, 2011. - 96 с.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004).- М.: ТК Велби Изд.-во Проспект, 2006.-96 с.

3. Федеральный закон №221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости».

4. Федеральный закон №122-ФЗ от 24.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1999 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с поправками (№167-ФЗ от 22.07.2010 г).

6. Федеральный закон №172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (по состоянию)

7. Федеральный закон от 29.12.2010 №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» Собрание законодательства РФ. 03.01.2011, №1, ст.47.

б) Учебная

1. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т.1 Теоретические основы государственного земельного кадастра.-М.: КолосС, 2007.-383с. (Учебники и учебные пособия для студентов высш. учеб. заведений).

2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр в 6 т. Т.3. Государственная регистрация и учет земель.-М.: КолосС, 2007, 528 с.

3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр в 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости.-М.: КолосС, 2008, 265 с.

г) дополнительная литература

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации за 2009-2011 гг.-М.: Росреестр.

2. Барцев А.В. Теоретические перспективы землеустройства и кадастров в России//Землеустройство, кадастр и мониторинг.-2011.-№9.-с.16-20

3. Волков С.Н. Землеустройство. Системы автоматизированного проектирования в землеустройстве. Т.6.-М.: КолосС, 2002, 328 с

4. Алакоз В.В. Земельные отношения и кадастр недвижимости: проблемы и их решение./Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2010.-№11.с.15-17.

5. Буров М.П. Особенности становления земельных отношений и оптимизация землепользования административно-территориальных образований. М. РГСУ. 2007.

6. Лойко П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). Монография. Кн. 1 и 2.-М.: ГУЗ, 2009

7. Избачков Ю.С., Телина И.С., Васильев А.А. Информационные системы. Учебное пособие для вузов. 3-е изд. (Серия учебник для вузов).-Изд. СПб. «Питер». 2011.-544с.

8. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости.-М. Высшее образование, 2006.-655 с.

9. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»

10. Журнал «Вестник Росреестра»

в) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы Rambler, Yandex, Google, информационные ресурсы системы Гарант, Консультант:

- <http://library.sgau.ru>
- <http://www/zemlya.ru>
- [http://www facland](http://www.facland)
- <http://www.rosreestr.ru>.

Программа составлена в соответствии с федеральными государственными требованиями к структуре основной образовательной программы послевузовского профессионального образования (аспирантура), утвержденными приказом Минобрнауки России 16 марта 2011 г №1365, на основании паспорта и программы-минимум кандидатского экзамена по специальности 25.00.26- землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Автор: Губин Н.М., канд. с.-х. наук, профессор кафедры земельного кадастра

Программа одобрена на заседании методической комиссии агрономического факультета «15» ноября 2011 года, протокол № 5



