

на правах рукописи



Симонова Ксения Викторовна

**ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Специальность 12.00.06 –

природоресурсное право; аграрное право; экологическое право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

25 НОЯ 2010

МОСКВА – 2010

Симонова

Диссертация выполнена в Московском государственном университете
имени М.В.Ломоносова (юридический факультет)

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор
Волков Геннадий Александрович

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
заслуженный деятель науки РФ
Боголюбов Сергей Александрович
(Институт законодательства и сравнительного
правоведения при Правительстве Российской Федерации)

кандидат юридических наук, доцент
Сидоренко Владимир Николаевич
(Экономический факультет МГУ им. М.В.Ломоносова)

Ведущая организация: Московская государственная юридическая академия
им. О.Е. Кутафина

Защита состоится «8» декабря 2010 г. в 15 часов 15 минут на заседании диссертационного
совета Д.501.001.99 при Московском государственном университете имени М.В.Ломоносова
по адресу: 119991, ГСП-1, Ленинские горы, 1-й корпус гуманитарных факультетов,
юридический факультет, ауд. 826.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Московского государственного
университета имени М.В. Ломоносова по адресу: 119991, ГСП-1, Ленинские горы, 2-й
корпус гуманитарных факультетов.

Автореферат разослан «3» ноября 2010 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



В.А. Чибисов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования обусловлена значением кадастрового учета земельных участков¹ в экономической, политической и социальной сферах жизни общества.

В настоящее время проводится реформа кадастрового учета недвижимого имущества, которая призвана сформировать единообразный подход к его учету посредством создания единого государственного кадастра недвижимости. Более того, конечной целью указанной реформы является слияние двух систем – кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на него.

Однако указанный переход от отдельного кадастрового учета земельных участков и технической инвентаризации иных объектов недвижимости² к единой системе кадастрового учета и единому государственному кадастру недвижимости позволил поставить под сомнение самостоятельность и самодостаточность кадастрового учета земельных участков.

Изменение законодательства, регулирующего порядок формирования источника сведений, содержащего характеристики земельного участка как недвижимого имущества, не может изменить роли кадастрового учета земельных участков как основания возникновения объекта земельных правоотношений.

Земля, вне зависимости от изменений законодательства о кадастровом учете, остается природным объектом и природным ресурсом, что отражено в принципах земельного законодательства, поэтому использование земли возможно только при условии ее одновременной охраны. Тесная взаимосвязь земли с рядом других природных объектов: недрами, водой, лесами, почвами предопределяет и тесную взаимосвязь сведений о земельных участках с соответствующими сведениями об этих природных объектах.

¹ В работе под «кадастровым учетом земельных участков» понимается «государственный кадастровый учет земельных участков». В Земельном кодексе Российской Федерации используется понятие «государственного кадастрового учета земельных участков», однако в научных работах, изданных до введения соответствующего понятия, распространено использование термина «кадастрового учета земельных участков», не содержащего в себе определения «государственный».

² В работе под объектами недвижимости (объектами недвижимого имущества) понимаются только те, которые являются такими в силу прочной связи с землей, поскольку рассмотрение объектов недвижимости, признаваемых в силу закона, не обусловлено целями и задачами, обозначенными в рамках темы.

Таким образом, земельный участок и сведения о нем представляют основу для учета иных объектов недвижимости и природных объектов, не признаваемых недвижимостью, поскольку их местоположение может быть определено только посредством привязки к данным о местоположении земельных участков.

Выше изложенное предопределяет тот факт, что правовое обеспечение получения и фиксации сведений о земельных участках в своей основе должно опираться на нормы земельного законодательства.

Актуальность темы связана с отсутствием специальных исследований, посвященных кадастровому учету земельных участков в формируемой системе кадастрового учета недвижимого имущества.

Предметом исследования является совокупность норм земельного, градостроительного, гражданского и иных, в том числе, природоресурсных отраслей законодательства, которыми регулируются общественные отношения в сфере кадастрового учета земельных участков, а также практика их реализации.

В диссертации не проводился сравнительно-правой анализ отечественной и зарубежных систем кадастрового учета земельных участков.

Цели и задачи исследования. Целью настоящего исследования является оценка современного правового обеспечения кадастрового учета земельных участков, определение юридического значения, содержания и особенностей кадастрового учета земельных участков в системе государственного кадастра недвижимости, а также предложение направлений совершенствования законодательства о кадастровом учете земельных участков для повышения уровня правового обеспечения кадастрового учета земельных участков в целом.

Указанные цели решаются путем постановки следующих задач: анализ системы правовых норм, регулирующих кадастровый учет земельных участков; определение содержания кадастрового учета земельных участков; формулирование основных принципов, целей и задач кадастрового учета земельных участков; установление круга объектов и субъектов кадастрового учета земельных участков; классификация видов кадастрового учета земельных участков; выявление особенностей кадастрового учета земельных участков;

выявление основных проблем правового обеспечения кадастрового учета земельных участков, а также тенденций развития законодательства.

Методологическую основу диссертации составили общенаучные методы исследования: методы синтеза, системного анализа, аналогии, индукции и дедукции, а также специальные научные методы: технико-юридический, логический, исторический и другие методы, применяемые в гуманитарных науках.

В теоретическую основу диссертации легли труды ведущих авторов, проводящих исследования как в дореволюционный и советский период, так и в наше время – специалистов в области земельного, экологического права, а также специалистов, изучающих вопросы землеустройства и ведения государственного кадастра недвижимости: Г.А. Аксененка, С.А. Боголюбова, М.М. Бринчука, А.А. Варламова, Г.А. Волкова, А.К. Голиченкова, В.К. Григорьева, И.И. Евтихеева, А.А. Забелышенского, И.А. Иконицкой, Н.Д. Казанцева, Е.Н. Колотинской, И.О. Краснсовой, О.И. Крассова, П.Д. Сахарова, В.Л. Суровцева, Н.А. Сыродоева, М.М. Шульгина и других.

В ходе подготовки диссертации также были использованы труды специалистов в области теории государства и права, гражданского, административного права – С.С. Алексеева, Д.И. Мейера, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича и других.

Степень исследованности темы. Как таковому, кадастровому учету земельных участков уделяется недостаточно внимания. Это предопределено выбранным законодателем главным предметом правового регулирования – ведением соответствующего кадастра, в рамках которого сам кадастровый учет рассматривался лишь как его составной элемент. В работах, посвященных ведению ранее существовавшего государственного земельного кадастра, вопросы кадастрового учета затрагивались лишь частично, и в основном – в рамках правового регулирования, характеристика правового обеспечения кадастрового учета земельных участков давалась лишь при рассмотрении отдельных его элементов.

В последние годы специальные исследования, посвященные проблемам кадастрового учета земельных участков, в том числе, во взаимосвязи с

ведением государственного земельного кадастра, проводились как специалистами в области землеустройства, земельного кадастра, так и учеными в области земельного и природоресурсового права: А.А. Варламовым, С.Н. Волковым, С.А. Гальченко, В.Н. Сидоренко, М.Н. Гаврилюк, Э.А. Грядой и др.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в комплексном анализе кадастрового учета земельных участков в системе кадастрового учета недвижимого имущества, определении публичных начал в осуществлении кадастрового учета земельных участков, его содержания и особенностей, взаимосвязи кадастрового учета земельных участков с иными институтами земельного права, самостоятельности кадастрового учета земельных участков в системе реформируемой системы кадастрового учета недвижимого имущества.

В результате сформулированы и обоснованы следующие основные положения и выводы, выносимые на защиту:

1. Правовое обеспечение кадастрового учета земельных участков представляет собой совокупность согласованных правовых норм, которыми закреплены перечень, основания и порядок установления юридически значимых сведений о земельном участке, определяющих его правовой режим.

2. Кадастровый учет земельных участков – это действия уполномоченного государственного органа исполнительной власти по внесению в государственный кадастр недвижимости юридически значимых сведений о земельном участке, которые его индивидуализируют, подтверждают его возникновение (прекращение) и определяют его правовой режим.

3. Целью кадастрового учета земельных участков является не только их индивидуализация и описание в объеме, достаточном для включения земельных участков в гражданский оборот и для реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель, но и фиксация сведений, определяющих правовой режим земельных участков. Основной задачей кадастрового учета земельных участков является сбор актуальных юридически значимых сведений обо всех земельных участках в границах Российской Федерации, в объеме, достаточном для

определения прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, осуществления гражданского оборота земельных участков, а также для государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

4. Юридически значимые сведения кадастрового учета земельных участков должны отвечать следующим требованиям: во-первых, они должны обеспечивать индивидуализацию земельных участков, во-вторых, совокупность указанных сведений должна определять все элементы правового режима земельных участков.

5. В систему принципов кадастрового учета земельных участков следует включить принцип приоритета кадастрового учета земельных участков перед кадастровым учетом иных объектов недвижимости, согласно которому кадастровый учет земельных участков должен предшествовать учету указанных объектов, при этом сведения об учтенных ранее объектах недвижимости до кадастрового учета земельных участков должны быть приведены в соответствии со сведениями о земельных участках.

Теоретическая значимость работы заключается в определении публичных начал в осуществлении кадастрового учета земельных участков, его содержания и особенностей, взаимосвязи кадастрового учета земельных участков с иными институтами земельного права, самостоятельности кадастрового учета земельных участков в системе кадастрового учета недвижимого имущества.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности использования достигнутых выводов в развитии правового обеспечения кадастрового учета земельных участков как одного из элементов гражданского оборота и природного ресурса и компонента окружающей среды. В работе предложены основные направления реформы действующего законодательства, направленные на создание системы кадастрового учета земельных участков, максимально учитывающей значение сведений о земле как для «прозрачного» гражданского оборота объектов недвижимости, так и для эффективной реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

Кроме того, изложенные в диссертационном исследовании положения могут быть использованы при преподавании учебных курсов земельного права, экологического права и других специализированных учебных курсов в юридических вузах.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена и обсуждалась на кафедре экологического и земельного права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова.

Материалы диссертации использовались автором в ходе ведения практических занятий по учебной дисциплине «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений» и «Земельно-процессуальное право» на 5 курсе дневного отделения факультета землеустройства Государственного университета по землеустройству и в дальнейшем могут быть использованы как в курсе преподавания земельного права, так и в рамках указанных выше курсов.

Основные положения диссертационного исследования отражены в публикациях автора.

Структура диссертации определена изложенными выше целью, задачами и предметом диссертационного исследования: диссертация состоит из введения, трех глав, списка использованной литературы и перечня нормативных и иных правовых актов.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы, раскрывается степень ее исследованности в научной литературе, определяется цель, задачи и предмет диссертационного исследования, сформулированы обладающие научной новизной положения и выводы, выносимые на защиту, дана характеристика теоретической и практической значимости работы, приведена информация об апробации результатов исследования, изложена структура работы.

В главе I «Общая характеристика кадастрового учета земельных участков» исследовались: понятие и структура кадастрового учета земельных участков, его цели, задачи и функции; также рассмотрена система принципов кадастрового учета земельных участков.

Одной из основных проблем, стоящих на данный момент перед субъектами государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель является отсутствие полных и актуальных сведений обо всех земельных участках в границах территории Российской Федерации. Непоследовательное формирования системы кадастрового учета земельных участков может привести к тому, что предыдущий опыт учета земель будет в очередной раз перечеркнут, а ряд достаточно важных сведений о земельных участках, полученных в результате этой работы, будет утрачен.

Современная система учета земель и земельных участков не содержит в себе единого источника актуальных данных о земельных участках в объеме, достаточном для включения земельных участков в гражданский оборот и для реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель. Именно кадастровый учет земельных участков в соответствии с поставленными перед ним целями и задачами должен обеспечивать сбор всех необходимых и актуальных данных о земельных участках, рассредоточенных по различным системам учета земель и земельных участков.

Необходимая информация о земельных участках может быть получена различными способами, в том числе, по результатам производства технических действий измерительного, обследовательского и другого специального характера, что может поставить под вопрос и правовой характер самого

кадастрового учета. Однако анализ его правового обеспечения позволяет обосновать положение о том, что кадастровый учет земельных участков является самостоятельным межотраслевым институтом.

При этом в формируемом законодательстве предусмотрены максимально общие положения о кадастровом учете объектов недвижимости в целом и не уделено достаточного внимания регулированию особенностей кадастрового учета земельных участков.

Действующее законодательство, регулирующее кадастровый учет земельных участков, содержит большое количество отсылочных норм, а также имеет ряд пробелов, которые активно и не всегда последовательно восполняются не только подзаконными нормативными правовыми актами, но и правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, формально не являющимися нормативными, а также судебной практикой.

Структура кадастрового учета земельных участков включает в себя следующие элементы:

- 1) Объекты кадастрового учета земельных участков;
- 2) Субъекты кадастрового учета земельных участков;
- 3) Порядок кадастрового учета земельных участков – совокупность определенных действий.

Непосредственной целью кадастрового учета земельных участков является не только их индивидуализация и описание в объеме, достаточном для включения земельных участков в гражданский оборот и для реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель, но и фиксация сведений, определяющих правовой режим земельных участков.

Основной задачей кадастрового учета земельных участков является сбор актуальных юридически значимых сведений обо всех земельных участках в границах Российской Федерации, в объеме, достаточном для определения прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, осуществления гражданского оборота земельных участков, а также для государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

Второстепенными задачами являются обеспечение эффективного обмена информацией о землях и земельных участках между органами государственной власти и органами местного самоуправления, взаимодействие с другими информационными данными о земле и земельных участках, реализация положений реформы земельного, градостроительного, гражданского законодательства и законодательства об учете недвижимого имущества.

Функциями кадастрового учета земельных участков являются информационная, обеспечивающая необходимыми сведениями об объекте, и управляющая, содержание которой составляет учет земельных участков.

Действующее законодательство формирует частноправовой характер кадастрового учета земельных участков, определяя его главную цель как присвоение земельному участку характеристик, достаточных для его индивидуализации в соответствии с положениями гражданского законодательства об индивидуально-определенном объекте соответствующих прав на него. И вместе с тем, определяя состав сведений о земельных участках, подлежащих включению в государственный кадастр недвижимости, законодатель выходит за рамки указанной выше цели индивидуализации земельных участков.

Существующая концепция реформы в части кадастрового учета земельных участков также полностью ориентирована на положения гражданского законодательства, лишь в незначительной части учитывая сущность земли как природного объекта, требования к использованию которого содержатся не только в гражданском и земельном, но и в лесном, горном, градостроительном, водном законодательстве, законодательстве об особо охраняемых объектах.

Вне зависимости от того, какую конечную форму примет соответствующий информационный ресурс, реформирование законодательства о кадастровом учете недвижимого имущества должно обеспечить сохранение всех данных о земельных участках, необходимых для их полноценного оборота и эффективной реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

Систему принципов кадастрового учета земельных участков составляют:

1) принцип обязательности кадастрового учета земельных участков, в соответствии с которым кадастровому учету должны подлежать все земельные участки в границах территории Российской Федерации. Все исключения должны носить характер переходных положений и закрепляться федеральным законодательством исключительно в тех случаях, когда проведение кадастрового учета земельных участков не позволяет реализовать общезначимые задачи социального, экономического характера, а также в сфере обеспечения безопасности Российской Федерации;

2) принцип приоритета кадастрового учета земельных участков перед кадастровым учетом иных объектов недвижимости, согласно которому кадастровый учет земельных участков должен предшествовать учету указанных объектов, при этом сведения об учтенных ранее объектах недвижимости до кадастрового учета земельных участков должны быть приведены в соответствии со сведениями о земельных участках. Указанный принцип позволяет реализовать не только положения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», направленные на учет всех поименованных в ст. 1 объектов, но и принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленный в Земельном кодексе Российской Федерации;

3) принцип единства технологии осуществления кадастрового учета земельных участков на всей территории Российской Федерации, в соответствии с которым кадастровый учет земельных участков должен осуществляться на основании единых требований, закрепленных федеральным законодательством. Возможность переходных положений в указанном случае также должна быть строго обусловлена причинами экономического, природно-географического характера, либо иными объективно существующими причинами, препятствующими реализации указанного принципа;

4) принцип стабильности требований к документам кадастрового учета призван обеспечить в конечном итоге полную, единую, не противоречивую систему сведений о земле, которые могут быть использованы в различных целях без нарушения чьих-либо прав и интересов;

5) принцип сопоставимости получаемых в результате кадастрового учета земельных участков сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах (ведомственных кадастров, реестров, баз данных в области регулирования недвижимости);

6) принцип обеспечения постоянного хранения документов кадастрового учета и содержащихся в них сведений.

При объединении государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав указанные принципы кадастрового учета земельных участков должны быть сохранены с тем, чтобы обеспечить как индивидуализацию земельных участков, так и фиксацию сведений, определяющих правовой режим земельных участков, для их включения в гражданский оборот и реализации функций государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

В Главе 2 «Структура кадастрового учета земельных участков» рассмотрены следующие вопросы: субъекты и объекты кадастрового учета земельных участков; виды кадастрового учета; порядок осуществления кадастрового учета земельных участков.

Система субъектов кадастрового учета земельных участков может быть определена как состоящая из следующих трех элементов:

1) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий кадастровый учет земельных участков, а также подведомственные ему государственные учреждения

2) лица, обращающиеся с заявлениями об осуществлении кадастрового учета земельных участков;

3) органы государственной власти и органы местного самоуправления, предоставляющие сведения, необходимые для кадастрового учета земельных участков, в ином (незаявительном) порядке.

Объектом кадастрового учета земельных участков является земельный участок согласно определению ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Иные схожие объекты земельных правоотношений для целей их учета являются самостоятельными правовыми категориями.

Информация о земельных участках рассредоточена в различных информационных системах, в связи с чем соответствующие сведения могут дублировать сведения кадастрового учета земельных участков либо противоречить им. Однако земельный участок не должен дифференцироваться в различных системах учета как объект земельных правоотношений и как объект гражданских правоотношений.

Учитывая, что в настоящее время происходит существенная перестройка системы кадастрового учета недвижимого имущества, необходимо осуществить реформирование всех систем учета, содержащих те или иные сведения о земельных участках.

Обращает на себя внимание большое количество правовых актов, принимаемых в данной сфере и содержащих толкование действующего законодательства, которые не отвечают требованиям, предъявляемым к нормативным правовым актам. Фактически, такие документы разъясняют и уточняют положения законодательства о кадастровом учете. Однако применение таких документов соответствующими субъектами кадастрового учета может влиять на права и обязанности заявителей в случаях наличия пробелов в законодательстве, допускающих различное толкование его норм. Наличие этих правовых актов, имеющих признаки нормативных, является в настоящее время характерной чертой правового обеспечения кадастрового учета земельных участков, которая должна быть преодолена путем совершенствования законодательства.

В Главе 3 «Особенности кадастрового учета земельных участков» дана общая характеристика особенностей кадастрового учета земельных участков, а также рассмотрены отдельные случаи кадастрового учета следующих земельных участков:

- лесных участков в составе земель лесного фонда;
- единого землепользования;
- земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома;
- земельных участков, образуемых при выделе из состава земель сельскохозяйственного назначения;

- земельных участков, занятых линейными объектами;
- ранее учтенных земельных участков.

Приведенный перечень не является исчерпывающим. Однако именно для указанных земельных участков осуществление их кадастрового учета характеризуется спецификой, которая и позволяет выделять их из общей процедуры кадастрового учета.

Имеется необходимость подзаконного регулирования ряда отношений кадастрового учета земельных участков. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» не может и не должен регулировать абсолютно все особенности осуществления необходимых процедур.

Определяя в качестве основного объекта регулирования «недвижимость», в Федеральном законе «О государственном кадастре недвижимости» должны быть учтены особенности земельных участков как объектов земельных правоотношений, которые отражены в земельном законодательстве. Отсылочные нормы позволяют обращаться к подзаконным нормативным правовым актам, посвященным особенностям кадастрового учета земельных участков.

Однако принятие таких подзаконных нормативных правовых актов должно отвечать следующим правилам. Во-первых, нормативные правовые акты, посвященные особенностям кадастрового учета земельных участков, могут приниматься только федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере осуществления кадастрового учета. Разъяснения по техническим вопросам кадастрового учета земельных участков могут быть даны федеральным органом исполнительной власти, непосредственно осуществляющим кадастровый учет недвижимого имущества. Во-вторых, в принятии разъяснений по техническим вопросам кадастрового учета земельных участков для органа кадастрового учета, подведомственных ему организаций, а также иных органов государственной власти и органов местного самоуправления, участвующих в информационном взаимодействии, должны принимать участие как непосредственно орган кадастрового учета, так и орган государственной власти, осуществляющий управление в соответствующей

сфере (например, в случаях кадастрового учета земельных участков, на которых расположены технически сложные объекты, либо в случаях, когда от проведения кадастрового учета зависит возможность реализации прав на земельный участок).

Необходимо устранить противоречия, связанные с одновременным существованием в документах правового обеспечения кадастрового учета земельных участков двух объектов – единого землепользования и многоконтурного земельного участка. Для этого требуется исключить из сферы ненормативного регулирования кадастрового учета земельных участков понятие, условия и цели образования особого объекта земельных отношений – единого землепользования. Для этого возможно дополнить ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации следующим предложением: «Для целей, установленных федеральными законами, допускается образование земельных участков, части которых не имеют общих границ (единое землепользование). При этом части единого землепользования, ранее являющиеся самостоятельными земельными участками, подлежат включению в состав единого землепользования по правилам, установленным для объединения земельных участков». В следующих Федеральных законах должны устанавливаться цели, в которых образуются земельные участки, представляющие собой единое землепользование: Земельный кодекс Российской Федерации (для земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения и для земельных участков в составе земель лесного фонда), Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (для земельных участков в составе соответствующей категории земель), Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (для ранее учтенных земельных участков).

Нормами Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» были предусмотрены переходные положения, посвященные постепенному переходу от государственного учета лесных участков к их кадастровому учету. Соответствующие положения о кадастровом учете лесных участков в составе лесного фонда содержатся также в Лесном кодексе Российской Федерации, призванном регулировать лесные отношения, а

также в подзаконных актах, посвященным отдельным вопросам кадастрового учета земельных участков. Однако реализация указанных норм не эффективна в связи с серьезными противоречиями сведений двух систем учета лесных участков в составе земель лесного фонда. Переходные положения Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» об учете лесных участков в составе земель лесного фонда могут работать только при условии эффективного информационного взаимодействия не только в рамках кадастрового учета недвижимости, но и иных смежных институтов, и только в условиях единообразного применения соответствующих правовых норм. В ином случае реализация указанных переходных положений закладывает основу для многочисленных споров не только о границах, но и о правах на земельные участки.

Процедура выдела земельных участков, образуемых из земельного участка из составе земель сельскохозяйственного назначения, должна быть особенно тщательно соотнесена с требованиями законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку при осуществлении указанной процедуры затрагиваются законные права и интересы всех участников долевой собственности на земельный участок, из которого производится выдел. Необходимо четко определить требования к документам, представляемым на кадастровый учет выделяемых земельных участков, которые подтверждают соблюдение положений Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о проведении процедуры выдела. Не менее важно закрепить в законодательстве порядок определения размеров земельных участков, выделяемых в счет доли в праве собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Указанный порядок должен устранить все спорные вопросы, возникающие при кадастровом учете выделяемых земельных участков, а именно: расчет размера выделяемого земельного участка в случае, если размер выделяемой доли указан в баллогектарах, способ определения размера выделяемого земельного участка в зависимости от его кадастровой стоимости, а также разъяснение специальных оснований отказа в постановке на кадастровый учет таких земельных участков.

Основной особенностью кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами является значение его данных для определения момента возникновения права собственности на земельный участок под домом. Несмотря на то, что формирование такого земельного участка осуществляется на основании документов уполномоченного органа власти, указанная роль его кадастрового учета должна предопределить повышенное внимание к правовому обеспечению кадастрового учета таких участков. Необходимо принять разъяснение органа кадастрового учета, содержащее основные требования к документам, на основании которых осуществляется постановка на кадастровый учет такого земельного участка.

Кадастровый учет земельных участков, занятых линейными сооружениями, должен регулироваться, по возможности, достаточно гибко, имея в своей основе различные категории земель, различные титулы на землю. Соответствующее правовое обеспечение должно быть основано на положениях о правовом режиме многосоставных земельных участков. Кроме того, необходимо принятие специального нормативного правового акта, устанавливающего особенности кадастрового учета земельных участков, занятых любыми линейными сооружениями.

Главной особенностью кадастрового учета ранее учтенных земельных участков является то, что сведения о таком земельном участке не соответствуют содержанию кадастрового учета, поскольку не всегда позволяют его индивидуализировать. Однако внесение сведений о таких земельных участках в государственный кадастр недвижимости все равно является их кадастровым учетом, в ходе которого земельному участку присваиваются характеристики, являющиеся сопоставимыми с иными сведениями кадастра недвижимости, а также кадастровый номер.

В работе обосновывается необходимость сохранения института кадастрового учета земельных участков в реформируемой системе учета недвижимого имущества, а также предложены способы совершенствования его правового обеспечения.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Симонова К.В. Противоречия переходных положений об учете лесных участков в составе земель лесного фонда // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2010. № 10. (0,4 п.л.)
2. Симонова К.В. Правовое регулирование кадастрового учета многоконтурных земельных участков // Право и политика. 2010. № 7. (0,4 п.л.)

Отпечатано в копицентре «СТ ПРИНТ»
Москва, Ленинские горы, МГУ, 1 Гуманитарный корпус.
e-mail: globus9393338@yandex.ru тел.: 939-33-38
Тираж 100 экз. Подписано в печать 02.11.2010 г.