

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**«Утверждаю»**  
**Директор И И П**

\_\_\_\_\_ **проф.Орозалиев М.Д.**  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ **2019г.**

**Учебно-методический комплекс**  
обсужден на заседании кафедры «Э и К»  
протокол №\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019г.  
заведующий кафедрой «Э и К»  
Тологонова А.М.

\_\_\_\_\_

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ДИСЦИПЛИНЫ**  
**«Основы земельного кадастра и мониторинга»**

Наименование дисциплины в соответствии с ГОС ВПО и учебным планом	Основы земельного кадастра и мониторинга (ОЗКиМ)
шифр наименование образовательной программы	620 200 Землеустройство и кадастры
уровень образования	бакалавр
форма обучения	очная/заочная
кафедра:	«Экономика и Кадастр» («ЭиК»)
составитель (составители): должность, фамилия, инициалы	ст. преп. Жумашева Э.К.

**Лист согласования УМКД по дисциплине  
«Основы земельного кадастра и мониторинга»  
(наименование учебной дисциплины)**

<b>Кафедра разработчик</b>	«Экономика и Кадастр»
<b>Разработчик(и) УМКД</b>	<b>Жумашева Э.К.</b> <b>ст. преп. каф. «Э и К»</b>
<b>УМКД одобрен на заседании кафедры «Э и К»</b>  <b>«___»_____ 2019 г.</b>  <b>протокол №___</b>	<b>Заведующий кафедрой «Э и К»</b>  <b>к.э.н.,доц. Тологонова А.М.</b>  _____
<b>УМКД соответствует ГОС ВПО по направлению - «Экономика»</b>	<b>Председатель методической комиссии _____</b>  <b>к.э.н.,доц. Тойчубек уулу А.</b>
<b>УМКД внесен в реестр</b>  <b>« »_____ 2019г. №_____</b>	<b>Специалист ОКИА (подпись,ФИО)</b>

## Содержание УМКД

<b>№</b>	<b>Элементы УМКД</b>	<b>Составитель</b>
<b>1</b>	<b>Рабочая программа дисциплины</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>2</b>	<b>Силлабус</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>3</b>	<b>Описание дисциплины с результатами обучения</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>4</b>	<b>Фонд оценочных средств дисциплины</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>5</b>	<b>Методические рекомендации (материалы) для преподавателей.</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>6</b>	<b>Методические указания для студентов.</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>7</b>	<b>График и методические указания по СРС и СРСП</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>8</b>	<b>Конспекты лекций.</b>	<b>ст. преп. Жумашева Э.К.</b>
<b>9</b>	<b>Внешняя экспертиза оценки УМК</b>	<b>Зам. директор Гос. агентство по земельным ресурсам Джусупбеков Б.А.</b>

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ и НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н. ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**Кафедра: «Экономика и Кадастр»**

<p style="text-align: center;"><b>Рабочая программа</b>  обсуждена на заседании кафедры «Э и К»  протокол №__ от _____ 2019г.  Зав. каф. «Э и К» Тологонова А.М.  _____</p>	<p style="text-align: center;"><b>«Утверждаю»</b>  <b>Директор И И П</b>  _____  <b>проф.Орозалиев М.Д.</b>  «__» _____ 2019г.</p>
---	--

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

наименование дисциплины в соответствии с ГОС ВПО и учебным планом	Основы земельного кадастра и мониторинга (ОЗКиМ)
шифр наименование образовательной программы	620 200 Землеустройство и кадастры
уровень образования	Бакалавр
форма обучения	очная/заочная
кафедра:	«Э и К»
составитель (составители): должность, фамилия, инициалы	ст. преп. Жумашева Э.К.
Семестр	7
Общая трудоемкость дисциплины: кредитов - 6	180
Лекции, часов	45
Практические занятия	45
Курсовая работа, часов	
Контрольная работа, часов	-
Самостоятельная работа, часов	90
Форма контроля	экзамен

## А Н О Т А Ц И Я

Преподавание дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» строится исходя из требуемого уровня профессиональной подготовки специалистов направления подготовки: 620 200 Землеустройство и кадастры, профиль – оценка и мониторинг земель, обусловленные необходимостью формирования необходимых теоретических знаний, методических приемов и практических навыков по определению и изучению процессов, оказывающих негативное влияние на качественное состояние земельного фонда.

### 1. ЦЕЛИ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

#### 1.1 Цели:

**ЦД1**- знание методов получения, обработки и использования кадастровой информации и основ получения мониторинговых данных земель.

**ЦД2** – знание основных положений ведения кадастра недвижимости и мониторинга земель;

**ЦД3** – Выработка навыков по применению информационных технологий для решения задач ГКН и мониторинга земель, использование данных ГКН и мониторинга земель для эффективного управления земельными ресурсами.

#### 1.2. Результаты обучения дисциплины:

**РОД<sub>1</sub>** - способность применять на практике методы, приемы и порядок ведения государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель;

**РОД<sub>2</sub>** – способность применять использования информационной базы кадастра недвижимости и мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами;

**РОД<sub>3</sub>** – способность владеть навыками применения информационных технологий для решения задач ГКН и мониторинга земель, использование данных ГКН и мониторинга земель для эффективного управления земельными ресурсами.

### 2. Перечень компетенций, которые должны быть сформулированы у студента по итогам обучения:

код компетенции	формулировка компетенций
ПК-2	Способен применять о земельных ресурсах страны и мира, мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, региона;
ПК-9	способен использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель;
ПК-13	способен использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;
ПК-17	Способен использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости.

### 3. Методы оценивания

Результаты обучения дисциплины	Методы оценивания
<b>РОД<sub>1</sub></b>	устный опрос, СРС, модуль, экзамен.
<b>РОД<sub>2</sub></b>	мониторинг и оценка содержания доклада (отчета).
<b>РОД<sub>3</sub></b>	обсуждение в группе и оценка презентации доклада (отчета).

#### 4. Место дисциплины в структуре ООП

**Пререквизиты:** «Основы землеустройства»; «Кадастровое картографирование территории»; «Техническая инвентаризация»; «История земельно-имущественных отношений».

**Кореквизиты:** «Правовое обеспечение кадастровой деятельности»; «Мониторинг земель».

#### 5. Используемые методы обучения:

Для преподавания дисциплины предусмотрены традиционные технологии в рамках аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов.

Аудиторные занятия включают:

- лекции, на которых излагается теоретическое содержание курса. В рамках учебного курса предусмотрены встречи, мастер-классы экспертов и специалистов в области оценки недвижимости.

- практические занятия, предназначенные для закрепления теоретического курса, выполнения расчетно-графических работ и курсовой работы.

На практических занятиях применяются интерактивные образовательные технологии, в частности, «Мозговой штурм», работа в группах. Кроме того, применяются презентации с использованием различных вспомогательных средств: раздаточных материалов, мультимедийной презентации.

9.2. Самостоятельная работа студентов предназначена для внеаудиторной работы по закреплению теоретического курса и практических работ данной дисциплины с использованием *Internet-ресурсов*, информационных баз, методических разработок, специальной учебной и научной литературы, а также включает:

- выработку навыков по определению и изучению процессов, оказывающих негативное влияние на качественное состояние земельного фонда.

- формирование навыков по освоению информационного сопровождения государственного земельного кадастра.

#### 6. Тематический план занятий по дисциплине «ОЗКиМ»

№ ДМ	№ темы	Наименование темы	Распределение часов			примечание
			лк.	пр.	срс	
1.	1.	Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	2	2	4	
	2.	Исторические аспекты развития земельного кадастра	2	2	4	
	3.	Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	2	2	4	
	4.	Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	4	4	8	
	5.	Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	4	4	8	
	6.	Государственный реестр прав на недвижимое имущество.	4	4	8	
	7.	Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.	4	4	8	
		<i>Итого по первому модулю:</i>	<i>22</i>	<i>22</i>	<i>44</i>	
2.	7.-8.	Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.	2	2	4	
	8.	Качественные данные земельного кадастра.	2	2	4	
	9.	Кадастровая оценка	2	2	4	
	10.	Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	2	2	4	
	11.	Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	4	4	8	
	12.	Земельный кадастр в зарубежных странах	4	4	8	

	13.	Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	4	4	8	
	14.-15.	Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	4	4	8	
		<b>Итого по второму модулю:</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	
		<b>Всего по дисциплине:</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>92</b>	

### 7. Тематический план лекций:

№ темы	№ недели	наименование тем	часы
<b>Модуль I</b>			
1.	1.	Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	2
2.	2.	Исторические аспекты развития земельного кадастра	2
3.	3.	Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	2
4.	4.	Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	4
5.	5.	Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	4
6.	6.	Государственный реестр прав на недвижимое имущество.	4
7.	7.	Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.	4
<b>Модуль II</b>			
7.	7.-8.	Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.	2
8.	8.	Качественные данные земельного кадастра.	2
9.	9.	Кадастровая оценка	2
10.	10.	Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	2
11.	11.	Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	4
12.	12.	Земельный кадастр в зарубежных странах	4
13.	13.	Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	4
14.-15.	14.-15.	Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	4
<b>Всего</b>			<b>45</b>

### 8. Тематический план практических занятий

№ темы	№ недели	наименование тем	часы
<b>Модуль I</b>			
1.	1.	Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	2
2.	2.	Исторические аспекты развития земельного кадастра	2
3.	3.	Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	2
4.	4.	Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	4
5.	5.	Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	4
6.	6.	Государственный реестр прав на недвижимое имущество.	4
7.	7.	Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.	4
<b>Модуль II</b>			
7.-8.	7.-8.	Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.	2
8.	8.	Качественные данные земельного кадастра.	2
9.	9.	Кадастровая оценка	2
10.	10.	Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	2
11.	11.	Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	4
12.	12.	Земельный кадастр в зарубежных странах	4
13.	13.	Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	4

14.-15.	14.-15.	Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	4
<b>Всего</b>			<b>45</b>

### Тематика самостоятельной работы студентов

№	Вопросы для самостоятельной работы
1	Отчет “Анализ земельного фонда КР, представленный в виде таблицы и диаграммы ”.
2	Доклад, Презентация на тему: «Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра».
3	Доклад, Презентация на тему: «Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра».
4	Доклад, Презентация на тему: «Государственный реестр прав на недвижимое имущество»
5	Отчет: «Присвоение идентификационного кода единице недвижимого имущества». (см. прил.1)
6	Отчет ( О наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 1 января 2017 года. Форма № 22.(см. прил. 2)
7	Отчет о качественных данных земельного кадастра. (см. прил. 3).
8	Решение задач (см. прил. 4)

### 10. Перечень учебно-методических ресурсов и средств обучения

- электронные лекции, УМК, компьютерные ТСО;
- учебные пособия, справочники, и др.

### 11. КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРОЙ: Основная литература:

№	Название литературы	Автор	Место изд-во, год издания	Наличие в электрон. библиотеке
1.	Землеустройство: Учебник для вузов.	Волков С.Н., Денисов В.В.		Библиотека ИИП
2.	Экономика землеустройства: Учебник для вузов. -	Волков С.Н.	М.: Колос, 1996.-239с.	Библиотека ИИП
3.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель.	Жуков В.Д., Шеудзен З.Р.	Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	В свободном электронном доступе.
4.	Кадастр объектов недвижимости- Учебное пособие	Локотченко Е.Ю., Ткачева Л.Ф. –		В свободном электронном доступе.
5.	Современные проблемы кадастра и мониторинга земель учебное пособие /	Харитонов А.А., Викин С.С., Колбнева Е.Ю., Ершова Н.В., Жукова М.А., Панин Е.В., Постолов В.Д.	ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ. Воронеж, 2015.	В свободном электронном доступе.



## Дополнительная литература:

№	Название литературы	Автор	Место изд-во, год издания
1	Мониторинг земель	Варламов А.А., Захарова С.Н.	М.: ГУЗ, 2000. - 158 с.
2	История земельных отношений и землеустройства	Варламов А.А.	М.:Колос, 2000 - 336 с.

## Информационно-методическое обеспечение (электронные учебники, интернет-ресурсы)

№ п/п	Перечень
1	Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». <a href="https://panor.ru/magazines/zemleustroystvo-kadastr-i-monitoring-zemel.html">https://panor.ru/magazines/zemleustroystvo-kadastr-i-monitoring-zemel.html</a>
2	Журнал «Геоэкология. Инженерная геология. Гидрогеология. Геоэкология». <a href="https://journals.eco-vector.com/0869-7809">https://journals.eco-vector.com/0869-7809</a>
3	<a href="http://panor.ru/journals/kadastr/">http://panor.ru/journals/kadastr/</a> . <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/">https://rosreestr.ru/wps/portal/</a> .

## 12. Модульно-рейтинговая карта:

Вид контроля	Вид учебных поручений	Формы отчётности и контроля	Рейтинг-баллы	
			min	max
Текущий рейтинг-контроль	<b>Лекционные занятия</b>	активность	6	10
	Практические занятия	1.устный ответ, активность на занятиях- 2. выполнение домашнего задания	12	20
Рубежный контроль	контрольная работа 0-4;	тестирование 0-4	5	8
Самостоятельная работа студента		1. реферат, доклад 2.исследование	7	12
Текущий рейтинг-контроль	<b>Лекционные занятия</b>	активность	6	10
	Практические занятия	1.устный ответ, активность на занятиях- 2. выполнение домашнего задания	12	20
Рубежный контроль	контрольная работа 0-4;	тестирование 0-4	5	8
Самостоятельная работа студента		1. решение задач 2.расчетно-графическая работа	7	12
<b>Итого</b>			<b>60</b>	<b>100</b>
			3	14
<b>Премияльные баллы</b> (участие в конкурсах – 3-5; выступление на конференциях – 3-5;)				
<b>Штрафы</b> (нарушение сроков сдачи работ - минус 0,5-5; отказ от ответа на практическом занятии – минус 0,5-2; не выполнение домашнего задания – минус 0,5-2)			-0,5	-21
<b>Рейтинговая оценка по дисциплине</b>			<b>60</b>	<b>100</b>
Шкала перевода дисциплинарного рейтинга в академические оценки				
Дисциплинарный рейтинг		Академическая оценка		
60 – 72		3 (удовлетворительно)		
73 – 86		4 (хорошо)		
87 – 100		5 (отлично)		

## 13. Политика оценки знаний:

Оценка успеваемости выставляется по контрольно-модульной (рейтинговой) системе. Если студент не набирает нужное количество баллов, то итоговый контроль проводится во время сессии на экзамене.

### Политика выставления итоговой оценки:

необходимо соблюдение общих принципов: объективность, прозрачность, гибкость, высокая дифференциация. Студенты, получившие неудовлетворительную оценку, могут сдать экзамен повторно в период дополнительной сессии. Если же студент повторно получает

неудовлетворительную оценку, то дальнейший прием экзамена по данному курсу осуществляется комиссионно.

Студенты, которые не смогли сдать экзамен в общеустановленный срок по болезни, другим уважительным причинам, документально подтвержденным соответствующим учреждением, устанавливается индивидуальный срок сдачи экзамена.

Правила оспаривания итоговой оценки. Условия и процесс оспаривания итоговой оценки осуществляются согласно положениям КГУСТА и Закона о высшем образовании КР.

#### **Политика курса:**

- Не пропускать занятия. Активно участвовать в учебном процессе.
- Быть терпимым, открытым, откровенным и доброжелательным к сокурсникам и преподавателям.
- Содействовать коллективной работе и вовлечению в дискуссию более застенчивых студентов.
- Быть пунктуальным и обязательным.
- Политика академического поведения и этики - неукоснительное соблюдение Устава и правил внутреннего распорядка университета и соблюдение порядка и чистоты в учебных корпусах.

#### **12. Данные о преподавателях:**

Программа дисциплины	« ОЗКиМ »	
Кафедра	название кафедры, телефон	« Э и К », т: 881994
Составитель	ФИО, занимаемая должность	ст. преп. Жумашева Э.К.
	тел., e-mail	<a href="mailto:jumasheva.elnura@mail.ru">jumasheva.elnura@mail.ru</a>
	Время пребывания на кафедре	Вторник-Пятница 9.00- 16.00

«УТВЕРЖДАЮ»  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_  
(Наименование кафедры)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Подпись) (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**13. Лист регистрации изменений в УМКД**

№	Замененный элемент УМКД	Основания для внесения изменений	Реквизиты протокола методического совещания кафедры по внесению изменений	Подпись разработчика	Расшифровка подписи разработчика
---	-------------------------	----------------------------------	---	----------------------	----------------------------------

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**кафедра « Экономика и Кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Основы земельного кадастра и мониторинга</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**14. Конспект лекций**

## **КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

**Тема: Введение. Сущность, цель и принципы земельного кадастра (недвижимости)**

### **Вопросы:**

1. Введение. Цель и задачи курса
2. Понятие земельного кадастра (недвижимости). Принципы ведения земельного кадастра
3. Место и роль земельного кадастра среди других кадастров

### **Вопрос 1. Введение. Цель и задачи курса**

Приступая к изучению учебной дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» (ОЗКиМ), главной для представителей специальности «землеустройство и кадастр», необходимо сформировать у себя четкое понимание современного значения определения этого понятия.

Возникновение понятия «кадастр» уходит в глубину веков. Первоначально оно происходит от латинского (capitastrum) — опись податных предметов, что тесно связано с налогообложением, а позже от французского «cadastre» — реестр.

Серьезные изменения экономического механизма хозяйствования на земле, создание экономики рыночного типа обуславливает потребность в более высокой степени достоверности и полноты данных земельного кадастра, более оперативном получении этих данных и более высоком уровне подготовки соответствующих специалистов.

Курс лекций «Основы земельного кадастра и мониторинга» предназначен для студентов специальности «землеустройство и кадастр».

**Цель** курса ОЗКиМ — это формирование у студентов знания, умения и навыков по ведению земельного кадастра и постоянного совершенствования земельного кадастра (недвижимости).

Освоение дисциплины направлено на:

- приобретение знаний о значении и роли земельного кадастра и мониторинга земель в области управления земельными и природными ресурсами, производства землеустроительных и кадастровых работ;
- освоение основных понятий земельного кадастра, мониторинга земель; структуры и задач земельного кадастра и мониторинга земель; структуры показателей земельного кадастра и мониторинга земель; взаимодействия информационных систем земельного кадастра и мониторинга земель; основных этапов и перспектив развития кадастровой и мониторинговой деятельности.

### **Вопрос 2. Понятие земельного кадастра (недвижимости). Принципы ведения земельного кадастра.**

Что такое земельный кадастр?

В соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики государственный земельный кадастр является составной частью единой системы государственных кадастров и представляет собой систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель в Кыргызской Республике, их категориях, который в форме кадастровых карт и планов включает в себя графическую информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку.

В нынешнее время процесс создания и ведения земельного кадастра включает в себя определенный **земельно-кадастровый процесс**, связанный с регистрацией прав не только на **земельные участки, но и на иные объекты недвижимого имущества**<sup>1</sup>.

В связи с этим, исходя из мировой тенденции и, самое главное, исходя из создаваемой в нашей стране системы кадастра с учетом опыта зарубежных стран, понятия «земельный кадастр» и «кадастр недвижимости» имеют одинаковое значение<sup>2</sup>.

Также согласно «Кадастру 2014» - Видение будущего кадастровых систем, который был рекомендован Международной ассоциацией землемеров (International Federation of Surveyors), современный кадастр должен дать ответ на вопрос «Где, Как много, Кто и Как», т.е. «Местоположение и границы (пространственные данные, карты, координаты), Размер и стоимость (количественные и качественные данные), Правообладатели (собственники, пользователи, бенефициары...), На основании чего (формирование единиц недвижимости, сделки, правоустанавливающие документы...)».

Основной целью земельного кадастра является создание многофункциональной автоматизированной информационной системы и единой базы данных о недвижимом имуществе.

Государственный земельный кадастр ведется для информационного обеспечения следующих процессов:

- ✓ регулирования земельных отношений и процессов землепользования;
- ✓ формирования государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- ✓ планирования инвестиционной и налоговой политики;
- ✓ осуществления различных видов планирования и проектирования в области использования и охраны земель (землеустройство, планировка и т.д.);
- ✓ передачи земельных участков и иной недвижимости в собственность;
- ✓ развития ипотеки;
- ✓ оценки антропогенного воздействия на окружающую среду;
- ✓ совершения сделок с недвижимостью;
- ✓ контроля за объективностью и достоверностью статистических данных;
- ✓ территориально-пространственного планирования;
- ✓ информирования населения;
- ✓ определения месторасположения объекта недвижимости и др.

### Структура земельного кадастра

**Земельный кадастр** - это единая государственная многоцелевая, многоуровневая учетная система, содержащая информацию о земельных участках и иных объектах недвижимости, а также юридически значимые сведения и документы об их правовом режиме, количественных, качественных и оценочных (экономических) характеристиках.

В Кыргызстане земельный кадастр состоит из следующих частей:

1. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
2. Государственный учет земель:
  - Количественный
  - Качественный
3. Кадастровая база данных.

---

<sup>1</sup> Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др. (статья 1 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

<sup>2</sup> В материалах дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» использован термин «земельный кадастр», что соответствует названию дисциплины. Но он идентичен с понятием «кадастр недвижимости».

Между этими составными частями кадастра, как целостной системы, существует определенная связь и логическая последовательность осуществления.

1. **Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество** - (ЕГРП) - систематизированные данные о единицах недвижимости, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах.
2. **Государственный земельный учет** представляет собой систему непрерывного документального отражения информации о состоянии земельного фонда и происходящих в нем изменениях, категорий, видов, включающий в себя информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку.

**Учет количества земель** - это систематизация данных о распределении земель по собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам, административно-территориальным единицам, категориям земель и угодьям.

**Учет качества земель** - это систематизация данных о качественной характеристике земель, к которой относятся:

- почвенный покров с его физическими, агрохимическими и гидрогеологическими свойствами;
- экологическое состояние территорий;
- основные технологические показатели участков.

### Вопрос 3. Место и роль Земельного кадастра среди других кадастров

В зависимости от того, что является объектом, выделяют следующие виды кадастра: водный, атмосферного воздуха, недр, животного мира, растительного мира, отходов, земельный, лесной, градостроительный, климатический. Ведение этих основных кадастров осуществляется различными ведомствами с разной степенью разработанности, но действующие нормативно-правовые акты предусматривают информационное взаимодействие существующих кадастров между собой, а также с реестром имущества государственной формы собственности, государственным реестром налогоплательщиков, системой гражданской регистрации и государственной информационной системой социальной защиты и др.

Земельный кадастр отличается от других видов кадастров тем, что в качестве основного объекта выступает земля как источник материальных благ и средство производства. Специфика методики этого кадастра определяется особенностями земли – специфического средства производства.

Земля является всеобщим предметом и условием труда, совершенно необходимым для существования любого производства. В обрабатывающей промышленности и строительстве она функционирует как пространственный операционный базис, т. е. место для совершения процесса труда. В добывающей промышленности земля служит и предметом труда для добычи определенных богатств природы.

В сельском хозяйстве земля выступает не только как место, где осуществляется процесс труда, но и как предмет труда, и орудие труда. Здесь она – главное средство производства. Земля пространственно ограничена и ничем не заменима, тогда как другие средства производства могут количественно изменяться в ходе эволюции: менее совершенные заменяются более совершенными и экономически выгодными. Использование земли как средства производства связано с ее пространственным положением (протяженностью) и постоянством места, тогда как другие средства производства можно перемещать с места на место. Особенностью земли в сельскохозяйственном производстве является также цикличность ее использования в вегетационный период. На земле выращиваются многие культуры, которые должны чередоваться в пространстве и времени, причем существует тесная связь между свойствами почвы конкретного участка и возможностями возделывания конкретного набора культур. В связи с вышеизложенным, мы изучаем земельный кадастр в первую очередь применительно к сельскому хозяйству.

Земля обладает очень важным и специфическим свойством – плодородием, характеризующим условия для роста и развития растений. При правильном использовании земли ее качество не ухудшается, а улучшается, что находит непосредственное отражение в повышении потенциального и эффективного почвенного плодородия. Земля является вечным незаменимым средством производства.

Отличительная способность земли – многоплановый характер ее использования в сельскохозяйственном производстве: на ней возделывается большое количество разнообразных видов сельскохозяйственных культур.

Особенности земли предопределяют в значительной мере и особенности содержания, а также способы и методы ведения земельного кадастра. Природные ресурсы, к которым относится и земля, — это элементы природы, используемые как источник средств существования человека. К природным ресурсам, кроме земельных, относятся лесные, водные и минеральные ресурсы, атмосфера и гидросфера земли, солнечная энергия, климат.

## **Тема: Исторические аспекты развития земельного кадастра**

### **Вопросы:**

1. История возникновения земельных кадастров
2. Особенности исторических кадастров
3. Земельный кадастр в Кыргызстане

### **Вопрос 1. История возникновения земельных кадастров**

Земельные кадастры отдельных стран отличаются друг от друга по содержанию, а также по технике и организации их проведения, что в значительной мере обусловлено особенностями их исторического становления. На самых ранних стадиях развития общества проводился лишь учет земель, значительно позже стали их оценивать.

Необходимость в учете земель появляется с того момента, когда человек начинает использовать землю для получения пищи – в первобытнообщинном строе. С развитием производительных сил развивалось земледелие: одни земельные участки осваивались и использовались для посева культур и получения продуктов питания, на других – пасли скот и они использовались под пастбища. В ряде случаев в зимний период люди оставляли освоенные участки земли и перемещались в более теплые места. Для того чтобы в будущем можно было найти эти участки, люди делали пометки на камнях, деревьях как ориентиры. В сущности, эти пометки были первыми простыми действиями по учету земель, используемых для учета потребностей общины (членов рода). Развитие земледелия и скотоводства требовало в первую очередь учета земель по характеру их использования (пашня, пастбище), т. е. по видам земель. Разделение это было очень простым в соответствии с невысокими потребностями того времени.

Дальнейшее совершенствование орудий производства и способов добывания продуктов питания привели к появлению общественного разделения труда и обмена, частной собственности, к разделению общества на классы. Для того чтобы облагать подданных налогами, государство и владельцы должны были знать не только сколько есть рабов и подданных, но и какое количество земель и какого качества имеется в собственности. При рабовладельческом строе уже проводилась перепись и учет земель и землевладений, составлялись планы, заводилась специальная документация с указанием сведений о площадях земель и угодий. На определенном этапе развития общества земли начинают учитываться по их качеству и возникает потребность в сравнительной оценке качества земель.

На ранних этапах развития общества при земельно-кадастровых работах получали сведения главным образом о площадях земель. Затем возникла необходимость в учете по видам земель и их качественному состоянию (по видам почв и их плодородию). Земельно-кадастровые сведения стали фиксироваться не только в текстовой документации, но и на планово-картографических материалах.

В зависимости от качества почв земли подразделялись на группы (классы). Подтверждением этого являются древние памятники истории, поэзии и философии. Они свидетельствуют о существовании за много сотен лет до нашей эры земельных кадастров, содержащих сведения о земле и классификации почв по их качеству. Так, еще в III тысячелетии до н. э. в Китае почвы по качеству подразделялись на девять классов таксации. Кадастр в Халдее существовал с 1000 г до н. э., а в Египте – с 3000 г (он содержал сведения о границах, площадях участков, имена владельцев). Папирусы подтверждают существование в Египте земельного кадастра и подразделения земель на категории в зависимости от их качества. При Птоломеях (305-30 гг. до н. э.) в целях более эффективного использования земель, а также в интересах налогообложения земли



подразделялись на два основных разряда: приносящие и не приносящие нормальный доход. Затем они квалифицировались с выделением определенного числа категорий: по качеству – 5, по орошаемости – 10, по культурам – более 15, по способу владения – 14. В условиях поливного земледелия при определении качества большое внимание обращалось на такой фактор, как степень орошаемости земель, как один из основополагающих при определении добротности почв. Работы по оценке вели 2 раза в год специальные таксаторы фараона, изымалась 1/5 дохода.

Подробные сведения также содержат многочисленные памятники Древней Греции и Рима. В XII–VIII вв. до н. э. греки уже различали понятия земля и почва. Так, в 594 г до н. э. в Греции законами Солона был введен функциональный кадастр. Ксенофонт (430–355 гг.) в своем труде «Экономика» указывал, какие культуры и где можно сеять. Теофраст (372–287 гг. до н.э.) писал о наличии различий почв по водоёмкости, химическому составу, отношению к теплу, окраске, структуре и т. д.

Земельный кадастр Древнего Рима первоначально представлял собой опись земельной собственности с указанием сведений о размерах земельных участков, их качестве, доходности и применяемых способах обработки. В реестры также вносились сведения о размерах и доходности имущества. Исходя из величины общего дохода устанавливался размер налога. В VI веке до н. э. Сервием Туллем введен римский кадастр «Табулес Цензуалис» (он включал съемку периметра участка и предусматривал налог с учетом типа почв, возделывания, качества земель и продуктивности). О том, что до нашей эры в Риме существовало деление земель по их качеству, свидетельствуют работы древнеримских писателей и ученых М. П. Катона (234–149 гг. до н.э.) – «О земледелии», М. Т. Варрона (116–27 гг.) – «Сельское хозяйство». Гай Секунд Плиний указывает, что при Августе была проведена перепись земель, представлявшая, по существу, кадастр Римской империи, данные которой использовались для поземельного налога. При этом проводились точные измерения земель на местности и определялось их качество, давалось описание земель и хозяйственного инвентаря, составлялись карты. Землевладельцы обязаны были давать подробные сведения о своих землях и хозяйственном инвентаре.

К документам средневековья, свидетельствующим о работах того времени по определению качества почв, учета и оценки земли, относятся византийская сельскохозяйственная энциклопедия – «Геопиники» (X в.), а также ряд переписей и кадастров земель стран Западной Европы и России. В византийской энциклопедии имеются специальные главы, в которых освещаются вопросы качества почв и оценки земли, основанные на работах греческих ученых периода рабовладельческого строя. По качеству почвы подразделялись на наилучшие, прекрасные, превосходные, самые лучшие, плохие. Учитывались такие показатели, как плотность, проницаемость, гранулометрический состав. К наилучшим относился чернозем. Далее следуют красноземы и почвы, образованные речными наносами. Засоленные земли относились к плохим. В зависимости от свойств почвы, ее качества и местоположения в энциклопедии приводятся рекомендации по обработке почвы и пригодности ее для выращивания сельскохозяйственных культур.

Таким образом, история земельно-кадастровых работ началась более 2 тыс. лет до новой эры в Древнем Египте, где учет земель, заливаемых рекой Нил, проводился с целью вычета с их владельцев пятой части получаемых доходов и установления права собственности на используемые участки. На Аравийском полуострове найдены таблицы с первыми планами территорий, составленные 4 тыс. лет до новой эры, самая древняя кадастровая карта, которая хранится в Стамбульском музее, имеет возраст 4200 лет.

## **Вопрос 2. Особенности исторических кадастров**

Так как «реальные» кадастры оказывались не всегда точными, они не нашли широкого применения. На смену им пришел парцеллярный кадастр, проводившийся по чистому доходу с отдельных участков (парцелл).

В 17-19 столетиях новой эры кадастр получил наибольшее распространение в странах Западной Европы. Родина классического земельного кадастра — Северная Италия, в которой распространение получил так называемый миланский кадастр (1718 — 1732). Первым кадастром на научной основе был миланский кадастр 1718 г., который стал образцовым, так как границы земельных участков определялись методом триангуляции, полигонометрии, т. е. очень точно. В его основу было положено точное определение площадей и размера чистого дохода.

Содержание миланского земельного кадастра:

- 1) составление в общинах планов с изображением каждого земельного участка (парцеллы);
- 2) разделение земли по качеству почв;
- 3) определение среднего размера урожая с каждого участка;
- 4) определение валовой продукции и перевод ее в деньги;
- 5) Вычет со стоимости валовой продукции затрат (определение чистого дохода).

Все полученные данные вносились в кадастровые книги, по которым поземельный налог распространялся по провинциям, районам и плательщикам.

Известны также австрийские земельные кадастры, ценность которых состояла в денежной переписи и оценке земель по общинам и земельным участкам в них. Не учитывались только горы, скалы и дороги. В результате обмера составлялся протокол, в котором вся земля пересчитывалась по полям с указанием номера участка, размеров в саженях площади и доходности четырех основных сельскохозяйственных культур.

Во Франции по миланскому земельному кадастру для определения чистого дохода собирали данные об урожайности всех сельскохозяйственных культур и рыночных ценах в каждой оцениваемой местности за 15 лет. Два наиболее урожайных и два наиболее неурожайных года в расчет не принимались.

Кроме положительных сторон австрийского и французского земельных кадастров, следует отметить, что по ним нередко получали несравнимые результаты.

Значительным шагом вперед был прусский земельный кадастр, проведенный за четыре года. Основанием для дифференцированного распределения налога являлся чистый доход, размер которого с каждого вида угодий необходимо было определять в земельном кадастре.

Более поздняя история эволюции земельного кадастра в ряде стран будет рассмотрена в материалах лекции «Земельный кадастр в зарубежных странах».

### **Вопрос 3. Кадастр в Кыргызстане**

При советской власти земельно-кадастровые работы в Кыргызстане сводились только к регистрации землевладений и учету закрепленных за ними земель. Но и регистрация не имела серьезного юридического значения, потому что частное владение землей у граждан отсутствовало.

В Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, включая Кыргызстан, утвержденных Верховным Советом СССР в декабре 1968 г., был специальный раздел «Государственный земельный кадастр», где определены цели, назначение, составные части и государственный характер земельного кадастра. Он включал регистрацию землепользований, учет земель, бонитировку почв и экономическую оценку земель.

С этого момента (1968г.) в Кыргызстане было начато ведение земельного кадастра, в состав которого включались данные по регистрации землевладений, учете количества и качества земель, бонитировке почв и экономической оценке земель.

В условиях приватизации земель в Кыргызстане значительно возросла роль регистрации земельных участков и прав на них. Стала очевидной необходимость автоматизации процесса регистрации новых владельцев земли и землепользователей и учета их земель.

Реформирование земельных отношений на земле требует ведения постоянно действующей глубоко научно обоснованной системы государственного земельного кадастра, которая обязательно содержит данные регистрации прав, учета количества и качества земель и ее экономической оценки. Здесь инструментом государственного регулирования земельных отношений, безусловно, должны быть только данные земельного кадастра.

## **Тема: Земельный фонд Кыргызской Республики и другие объекты земельного кадастра**

### **Вопросы:**

1. Земельный фонд Кыргызской Республики – основной объект земельного кадастра.
2. Объекты земельного кадастра.

### **Вопрос 1. Земельный фонд Кыргызской Республики – основной объект земельного кадастра**

Все земли, находящиеся в границах республики представляют собой *земельный фонд республики*. В целом в государственных границах Кыргызской Республики насчитывается 19995,1 тыс. га земель.

Земельный фонд Кыргызской Республики включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса;
- 8) земли государственного резерва полезных ископаемых.

Установление целевого использования земель производится специально уполномоченным государственным органом при предоставлении земельного участка в собственность или в пользование.

Изменение целевого назначения земель производится тем же органом с внесением соответствующих изменений в документы, удостоверяющие права на земельный участок. Использование земельного участка не по целевому назначению не допускается.

## Вопрос 2. Объекты земельного кадастра

Объектом земельного кадастра является не только земельный фонд (земельные участки), но и другое недвижимое имущество.

Недвижимое имущество (недвижимость) – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Единица недвижимого имущества (недвижимости) - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

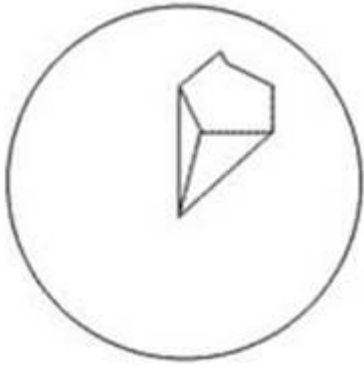
Если на одном земельном участке находятся несколько зданий, сооружений или иных объектов недвижимости, которые принадлежат одному собственнику, то эти объекты и земельный участок в совокупности составляют одну единицу недвижимости. При этом одна единица недвижимости по желанию собственника может быть разделена на несколько единиц, которые должны быть отдельно зарегистрированы.

Временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки не относятся к объектам недвижимого имущества (недвижимости), и права на такие временные объекты не подлежат государственной регистрации.

Как мы увидим далее, в кадастре недвижимости учитываются следующие виды объектов недвижимости:

- земельные участки;
- объекты капитального строительства
- здания;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- подземные сооружения
- помещения.

Понятие земельного участка — одно из основополагающих. В ряде западных стран (Великобритания, Швеция, США) за земельный участок принимается конус от центра Земли, секущий земную поверхность по границе земельного участка и уходящий вверх в космическое пространство (Рис. Земельный участок (Великобритания, Швеция, США)).



Земельный участок (Великобритания, Швеция, США)

Существуют следующие понятия в отношении видов недвижимого имущества:

- **земельный участок** — площадь земли в замкнутых границах.
- здания и сооружения - любые строения и сооружения, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе квартиры, нежилые помещения в многоквартирном доме. Различают жилые и нежилые здания.
  - **жилое здание** — жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.
  - **помещение** - пространство внутри дома, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями. Помещения бывают жилые и нежилые.
  - **нежилое здание** — предназначенное для использования в производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целях.
- к **сооружениям** относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предметов труда, или для осуществления различных непроизводственных функций: транспортные сооружения (автомобильные дороги и железнодорожные пути внутривозовского назначения, эстакады и т.д.), передаточные устройства (линии электропередачи, трубопроводы и другие передаточные устройства, имеющие самостоятельное значение и не являющиеся составной частью здания или сооружения и т.д.), гидротехнические сооружения (плотины, бассейны, градирни и т.д.), хранилища (всевозможные резервуары, баки и т.д.), стволы шахт, нефтяные скважины и т.д.
- **не завершенные строительством объекты** – недвижимые объекты (имущество), которые не являются предметом действующего договора строительного подряда. Объект, не завершенный строительством, представляет собой иной объект прав и не является зданием, строением, сооружением, которые могут считаться таковыми с момента ввода в эксплуатацию и права на которые возникают с момента государственной регистрации.

При рассмотрении земельных отношений также могут встречаться и другие понятия:

Недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию и т.д.

## Тема: Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра и мониторинга

### Вопросы:

1. Компетенция различных уровней власти в области ведения земельного кадастра.
2. Орган, осуществляющий ведение земельного кадастра.
3. Государственное предприятие «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем»
4. Государственная картографо-геодезическая служба

### Вопрос 1. Компетенция различных уровней власти в области ведения земельного кадастра.

В компетенцию Жогорку Кенеша Кыргызской Республики в области ведения земельного кадастра входят:

- разработка и совершенствование законодательства;
- установление и изменение границ административно-территориальных единиц.

*В компетенцию Правительства Кыргызской Республики входят:*

- проведение единой государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений;
- утверждение республиканской и региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов;
- установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения земельного кадастра, организация землеустройства;
- установление границ особо охраняемых территорий и порядка их использования;
- установление границ пригородной зоны города Бишкек и города Ош;

Правительство Кыргызской Республики через специально уполномоченные государственные органы осуществляет ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

*В компетенцию районной, областной государственной администрации входит утверждение земельного кадастра на территории района, области.*

*Ведению исполнительного органа местного самоуправления в границах аильного округа, города (айыл окмоту, мэрии) в области ведения земельного кадастра подлежат организация землеустройства и утверждение земельного и градостроительного кадастра, схем и проектов землеустройства.*

Айыл окмоту:

- организуют работу по сбору и уточнению земельно-учетных данных на подведомственных территориях;
- ведут земельно-кадастровую книгу на подведомственной территории;
- ежегодно предоставляют в районный регистрационный орган отчет о наличии и использовании земель айыл окмоту.

## **Вопрос 2. Орган, осуществляющий ведение земельного кадастра**

Правительство Кыргызской Республики определяет специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений.

Государственный земельный кадастр ведется Государственным департаментом по кадастру и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики (далее- Департамент кадастра) по единой системе за счет средств государственного бюджета и иных поступлений.

Департамент кадастра:

- организует проведение картографических, аэрофототопографических, фотограмметрических кадастровых, проектно-изыскательных и оценочных работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, мониторинга земель, в том числе и естественных кормовых угодий, других работ, связанных с ведением государственного земельного кадастра;
- разрабатывает методические указания и инструкции по ведению государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- координирует проведение работ по государственному земельному кадастру на всех уровнях (от айыл окмоту до республиканского уровня);
- осуществляет обобщение, систематизацию, изучение, анализ, хранение данных о наличии и использовании земель, формирует банк данных о земельных ресурсах;
- представляет ежегодно Правительству Кыргызской Республики государственный (национальный) отчет о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики, а в полном объеме отчет о земельном кадастре раз в пять лет;
- обеспечивает издание подлежащих опубликованию материалов государственного земельного кадастра;
- предоставляет сведения заинтересованным физическим и юридическим лицам ;

- совершенствует ведение государственного земельного кадастра.

### **Вопрос 3. Государственное предприятие «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем»**

Государственное предприятие «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем» Министерства сельского хозяйства и мелиорации Кыргызской Республики (далее - Институт) выполняет комплекс проектно-изыскательских землеустроительных и земельно-кадастровых работ на всей территории республики.

Функциями Института являются:

- выполнение землеустроительных, топографических и кадастровых работ;
- участие в разработке республиканских, региональных программ и прогнозов использования и охраны земельных ресурсов с учетом градостроительных, экологических и экономических особенностей территории;
- составление проектов новых и упорядочение границ существующих земельных участков собственников и пользователей (в том числе арендаторов), с устранением чересполосицы, вклинивания, установление сервитутов, установление границ земельных участков в натуре (на местности), подготовка проектов землеустроительных дел;
- разработка проектов по использованию, охране земель собственников или землепользователей с учетом улучшения природного ландшафта;
- разработка рабочих проектов по защите почв от водной, ветровой эрозии, селей, оползней, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, загрязнения производственными отходами, химическими и радиоактивными веществами и рекультивации нарушенных земель;
- разработка проектно-сметной документации под освоение малопродуктивных сельскохозяйственных угодий для ведения сельскохозяйственного производства и осуществление авторского надзора за качеством выполняемых работ по проектно-сметной документации;
- установление наличия и почвенно-мелиоративного состояния сельскохозяйственных угодий, по которым требуется перевод их в другие виды угодий, на основании изучения имеющихся планово-картографических материалов, проектов землеустройства, мелиоративного строительства, материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических изысканий, солевых съемок, данных земельного кадастра, инвентаризации земель, и дача заключения об обоснованности трансформации;
- подготовка заключения о малопродуктивности земельного участка по результатам обследования качественного состояния в баллах бонитета почв и урожайности сенокосов, пастбищ в сухой поедаемой массе;
- подготовка заключения о малопродуктивности земельного участка, о выполнении запроектированных работ по освоению сельскохозяйственных угодий;

### **Вопрос 4. Государственная картографо-геодезическая служба**

Государственная картографо-геодезическая служба при Министерстве природных ресурсов Кыргызской Республики (далее - Госкартография), осуществляет руководство государственными картографическими, топографо-геодезическими работами и их производство, а также геодезический надзор в республике.

Основными задачами Госкартографии являются:

- развитие государственных топографо-геодезических работ в целях обеспечения отраслей экономики и обороны республики картографической продукцией, топографо-геодезическими данными и материалами;
- проведение единой технической политики в развитии топографо-геодезических и картографических работ, внедрение новейших достижений науки и техники и передового опыта при производстве картографических, топографо-геодезических работ;
- осуществление государственного геодезического надзора за правильным выполнением топографо-геодезических и картографических работ организациями, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности;

- внедрение научной организации труда и управления, обеспечение структурных подразделений Госкартографии квалифицированными кадрами;

Функции Госкартографии:

- осуществляет разработку основных направлений развития топографо-геодезических и картографических работ в республике;

- устанавливает научно обоснованные системы координат и высот для использования на территории Кыргызской Республики, на фундаментальной и специальных геодезических сетях, слежение за движениями земной коры;

- устанавливает порядок использования картографических, топографо-геодезических и аэрофотосъемочных материалов и осуществляет контроль за учетом, размножением и хранением этих материалов;

- обеспечивает геодезические, астрономические и гравиметрические работы в единой системе координат и топографические съемки необходимых масштабов на всей территории республики;

- составляет и издает карты различного назначения;

- принимает участие в организации и выполнении работ по делимитации и демаркации государственной границы;

- осуществляет централизованный учет, хранение и выдачу топографо-геодезических, картографических, аэро- и космофотосъемочных материалов.

## **Тема: Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра**

### **Вопросы:**

1. Задачи и функции уполномоченного органа по ведению земельного кадастра.
2. Центр геоинформационной системы

### **Вопрос 1. Задачи и функции уполномоченного органа по ведению земельного кадастра**

Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики (далее – Департамент кадастра) является подведомственным подразделением Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики (далее – Служба), осуществляющим ведение земельного кадастра, кадастровое картографирование, регистрацию прав на недвижимое имущество и обеспечивающим государственную защиту зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

Основными задачами Департамента кадастра являются:

- реализация единой государственной политики по регистрации прав на недвижимое имущество, земельному кадастру, кадастровому картографированию, а также развитию рынка земли и недвижимости;

- участие в создании, регистрации, формировании и обслуживании информационных ресурсов в пределах компетенции департамента;

- обеспечение функционирования единой государственной системы кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;

- обеспечение государственной защиты зарегистрированных прав на недвижимое имущество;

- создание и актуализация Государственной геоинформационной системы по недвижимому имуществу на базе единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество;

- формирование и ведение Государственного земельного кадастра в пределах своей компетенции;
- обеспечение в установленном законодательством порядке всех заинтересованных лиц информацией о недвижимом имуществе и правах на него;
- повышение потенциала и квалификации сотрудников работников департамента;
- обеспечение защиты информации персонального характера;
- осуществление международного сотрудничества в соответствии с возложенными задачами.

## **Вопрос 2. Центр геоинформационных систем**

«Центр геоинформационных систем» при Бишкекском городском управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики (далее – Центр ГИС) создан с целью поддержки и развития информационно-коммуникационных и геоинформационных технологий, формирования и предоставления данных по недвижимости на территории Кыргызской Республики, выполнения землеустроительных и кадастровых работ с применением инновационных технологий.

Основными задачами Центра ГИС являются:

- поддержка и развитие информационно-коммуникационных и геоинформационных технологий в системе кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;
- институциональное развитие системы кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;
- предоставление данных о недвижимости;
- выполнение землеустроительных и кадастровых работ с применением инновационных технологий.

Основными функциями Центра ГИС являются:

- обеспечение формирования, ведения и развития Единой информационной системы по недвижимости (ЕИСН);
  - создание и развитие геоинформационной системы как основы Национальной инфраструктуры пространственных данных Кыргызской Республики.
  - создание и распространение картографических материалов, другая издательская деятельность;
  - выполнение инженерно-геодезических, топографических работ, учет и обработка картографических данных;
  - проведение организационно-технических мероприятий по развитию и поддержанию единой государственной системы координат Kurg06;
  - техническое обеспечение и поддержка системы базовых станций по осуществлению инженерно-геодезических работ;
  - повышение эффективности использования современных информационно-коммуникационных и геоинформационных технологий;
  - оказание информационных, консалтинговых услуг гражданам и организациям в сфере кадастра и регистрации объектов недвижимости и прав на них;
  - развитие информационно-технологической и телекоммуникационной инфраструктуры, обеспечивающей предоставление государственных услуг физическим и юридическим лицам в электронном виде в сфере кадастра и регистрации объектов недвижимости и прав на них;
  - осуществление мониторинга и обеспечение постоянного функционирования Центра управления GNSS сети;
  - осуществление работ по GPS-съемке объектов недвижимости;
  - обеспечение повышения оперативности и качества предоставления услуг с использованием информационно-коммуникационных технологий;
  - выполнение работ по созданию и ведению базы цифровых пространственных данных об объектах и субъектах недвижимости;
  - разработка предложений по регламентации информационного обмена и технологий взаимодействия информационной кадастровой системы с другими ведомственными информационными системами на территории Кыргызской Республики;
  - обеспечение обмена информацией со всеми заинтересованными структурами;
  - оказание технической поддержки структурным подразделениям

### **Тема: Формирование единиц недвижимости и их идентификация**

#### **Вопросы:**

1. Формирование единицы недвижимости. Принципы, методы.



2. Идентификация единиц недвижимости.
3. Кадастровые карты для присвоения идентификационного кода.

## **Вопрос 1. Формирование единицы недвижимости. Принципы, методы.**

Единица недвижимого имущества (недвижимости) - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

Если на одном земельном участке находятся несколько зданий, сооружений или иных объектов недвижимости, которые принадлежат одному собственнику, то эти объекты и земельный участок в совокупности составляют одну единицу недвижимости. При этом одна единица недвижимости по желанию собственника может быть разделена на несколько единиц, которые должны быть отдельно зарегистрированы Госрегистром Кыргызской Республики.

Формирование единицы недвижимости - представляет собой процесс создания новой единицы недвижимого имущества, либо изменения уже существующей единицы недвижимого имущества, с последующим оформлением соответствующих документов по формированию единицы недвижимого имущества;

### Принципы формирования единицы недвижимого имущества

Формирование единицы недвижимого имущества осуществляется на принципах:

1. Законности;
2. Справедливости;
3. Неприкосновенности форм собственности;
4. Рационального землеустройства;
5. Соблюдения и обеспечения прав и законных интересов правообладателей единицы недвижимого имущества и их смежников;
6. Защита общественных и государственных интересов;
7. Обеспечение целевого назначения и разрешенного использования единицы недвижимого имущества;
8. Презумпции знания о регистрации прав на недвижимое имущество и зарегистрированных правах;
9. Обеспечение целостности единицы недвижимого имущества.

### Методы формирования единицы недвижимого имущества

Формирование единицы недвижимого имущества осуществляется одним из следующих методов:

- разделения единицы недвижимого имущества,
- выделения определенной части в самостоятельную единицу,
- объединения нескольких отдельных единиц в одну единицу недвижимого имущества;
- комбинированный метод.

Формирование единицы недвижимого имущества осуществляется в следующей последовательности:

- подача заявления о формировании единицы недвижимого имущества;
- проведение исследования относительно возможности формирования единицы недвижимого имущества;
- разработка плана (схемы) формирования единицы недвижимого имущества;
- оформление правоудостоверяющего документа и составление технического паспорта на сформированную единицу недвижимого имущества;
- внесение изменений в регистрационную индексированную карту с присвоением идентификационного кода на сформированную единицу недвижимого имущества;

- регистрация сформированной единицы недвижимого имущества в реестре недвижимого имущества.

Формирование единицы недвижимого имущества завершается внесением в реестр недвижимого имущества записи о сформированной единице недвижимого имущества и правах на него и выдачи правоудостоверяющего документа и по мере необходимости технического паспорта.

## Вопрос 2. Идентификация единиц недвижимости

Каждая единица недвижимого имущества имеет свой уникальный идентификационный код, который состоит из 7 позиций (регистрационная область, регистрационная зона, регистрационный сектор, регистрационный квартал, земельный участок, строение, квартира или помещение) и 18 знаков.

**Идентификационный код** - индивидуальная, не повторяющаяся на территории Кыргызской Республики совокупность регистрационных номеров, присваиваемая единицам недвижимого имущества в соответствии с процедурой, установленной Госрегистром Кыргызской Республики, сохраняющаяся пока эта единица недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Для идентификации единиц недвижимого имущества на территории Кыргызской Республики каждая административная область и гор. Бишкек определены как регистрационные области и имеют свой идентификационный номер.

Границы регистрационной области должны совпадать с границами административных областей. Для целей кодирования гор. Бишкек принят за отдельную регистрационную область. Номер регистрационной области является первым компонентом идентификационного кода каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент будет состоять из одной цифры.

Например, Чуйская регистрационная область:



В случае изменения Правительством Кыргызской Республики границ административных областей, границы регистрационных областей не изменяются.

### Регистрационная зона

Каждая регистрационная область подразделена на регистрационные зоны, территория которых, находится в юрисдикции местного регистрационного органа. Границы регистрационных зон определяются уполномоченным лицом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которым также присвоены идентификационные номера. Если единица недвижимого имущества расположена в двух регистрационных зонах, ее необходимо отнести к регистрационной зоне, где находится большая часть площади земельного участка единицы недвижимого имущества.

Номер регистрационной зоны является вторым компонентом идентификационного кода для каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент имеет две цифры.

Номера всех регистрационных областей и регистрационных зон указаны в таблице ниже.

Например, Чуйская регистрационная область, Ысык-Атинская регистрационная зона:



### Регистрационный сектор

Каждая регистрационная зона делится на регистрационные секторы, которым присваиваются свои идентификационные номера. Номер регистрационного сектора является третьим компонентом идентификационного кода единицы недвижимого имущества. Этот компонент состоит из двух цифр.

Например, сектор 18 (Ново-Покровский айыльный округ Ысык-Атинского района Чуйской области) находится в Ысык-Атинской регистрационной зоне (4) Чуйской регистрационной области (7). Он будет иметь следующий код: (7-04-18).





Этот же код будет являться номером регистрационной индексированной карты.

### Кварталы

Административные кварталы, расположенные на территории сектора, принимаются как регистрационные кварталы. Населенный пункт, не имеющий административного деления на административные кварталы, рассматривается как квартал регистрационного сектора. Каждому кварталу присваивается номер. Номер регистрационного квартала является четвертым компонентом уникального идентификационного кода каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент состоит из четырех цифр. Идентификационные номера кварталов в населенных пунктах начинаются с 0001, а номера населенных пунктов, определенных как кварталы в регистрационном секторе - с 1001.

Полный код квартала состоит из номеров регистрационной области, регистрационной зоны, регистрационного сектора, где находится квартал.

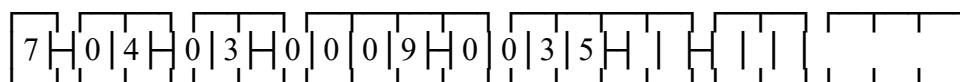
Например, квартал 8 в гор. Кант, находится в регистрационном секторе 3 Ысык-Атинской регистрационной зоны (4) Чуйской регистрационной области (7). Квартал 8 будет иметь код: 7-04-03-0008.



### Идентификационный номер земельных участков

Пятым компонентом идентификационного кода единицы недвижимого имущества является идентификационный номер земельного участка. Этот компонент состоит из 4 цифр. Земельный участок, на котором нет строений или строения принадлежат собственнику земельного участка, признается одной единицей недвижимого имущества, идентификационный номер его является последним компонентом идентификационного кода, который будет включать номер регистрационной области, регистрационной зоны, регистрационного сектора, квартала, земельного участка. При этом регистрационная карточка заводится одна на строение и земельный участок.

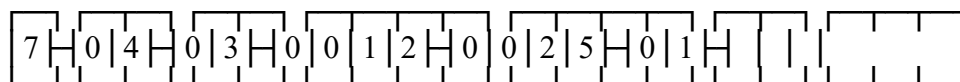
Например, код единицы недвижимого имущества, расположенной на земельном участке под номером 35, в квартале 9, регистрационного сектора 3 гор. Кант в Ысык-Атинской регистрационной зоне (4) Чуйской регистрационной области (7), будет 7-04-03-0009-0035.



### Строения.

Идентификационный код строения включает номер регистрационной области, зоны, сектора, квартала, земельного участка и строения. Например, здание имеет номер 1, расположенное на земельном участке за номером 125, квартала 12, сектора 3 (гор. Кант) Ысык-Атинской регистрационной зоны (4) Чуйской регистрационной области (7), идентификационный код:

7-04-03-0012-0025-01.



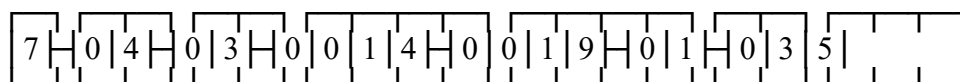
### Квартиры.

Идентификационный номер квартиры должен соответствовать ее почтовому адресу. Идентификационный код квартиры будет включать номер регистрационной области, зоны, сектора, квартала, земельного участка строения и номер квартиры. Этот компонент состоит из трех цифр.

При кодировании единиц недвижимого имущества, находящихся в нежилых и подвальных помещениях в многоквартирных домах, номер присваивается как следующий за последним почтовым адресом квартир.

Например, если квартира - 35, номер здания - 1, земельный участок 19 в квартале 14 регистрационного сектора 3 (гор. Кант) Ысык-Атинской регистрационной зоны (4) Чуйской регистрационной области (7).

Код: (7-04-03-0014-0019-01-035).



### Вопрос 3. Кадастровые карты для присвоения идентификационного кода

Для присвоения идентификационного кода единицам недвижимого имущества составляются регистрационные карты двух видов:

- регистрационные карты зоны;
- регистрационные индексированные карты.

Местные регистрационные органы должны иметь регистрационные карты.

#### Регистрационные карты зон и порядок их подготовки

Регистрационные карты зон подготавливаются на основе базовых карт административного района или города, определенных как регистрационная зона. Границы смежных регистрационных зон должны быть согласованы с соответствующими местными регистрационными органами. Согласование границ оформляется двусторонним актом.



На регистрационную карту зоны наносятся границы всех секторов, каждый сектор выделяется цветом, отличным от цветов на карте, и ему присваивается идентификационный номер.

Также в регистрационной карте зоны указываются населенные пункты и их идентификационные номера. В регистрационной карте зоны должны быть указаны:

- расположение листов, составляющих карту зон;
- легенда карты, которая содержит масштаб карты, условные обозначения, ориентация по сторонам света;
- границы регистрационных секторов;
- идентификационные номера регистрационных секторов;
- населенные пункты;
- идентификационные номера населенных пунктов.

#### **Тема: Государственный реестр прав на недвижимое имущество**

#### **Вопросы:**

1. Основные понятия. Порядок государственной регистрации прав и ограничений прав
2. Основные документы единой системы государственной регистрации прав
3. Порядок ведения Единого реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП)

4. Техническое обследование и границы недвижимости
5. Ответственность за нарушения, допущенные при государственной регистрации прав на недвижимое имущество

### **Вопрос 1. Основные понятия. Порядок государственной регистрации прав и ограничений прав**

В соответствии с Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (от 22 декабря 1998 года N 153) Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

**Объектами** единой системы государственной регистрации являются права и ограничения прав на единицу недвижимого имущества, а также сделки с ним.

**Субъектами** единой системы государственной регистрации прав являются физические, юридические лица, государство и органы местного самоуправления, имеющие права на недвижимое имущество, расположенное на территории Кыргызской Республики.

#### **Права и ограничения, подлежащие обязательной регистрации:**

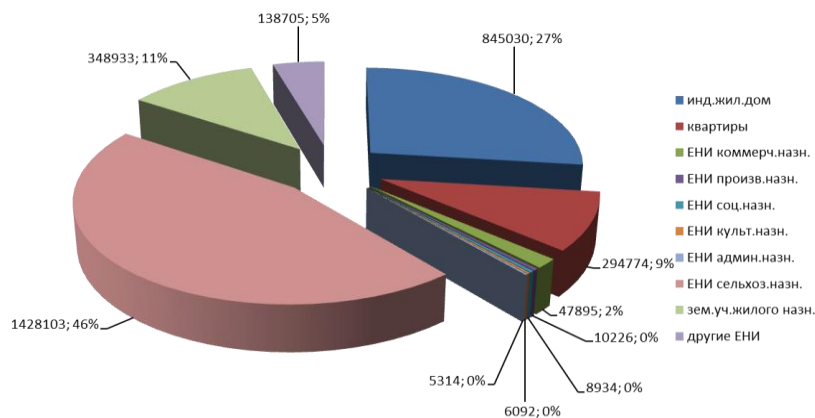
- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;
- 5) права, возникающие из ипотеки;
- 6) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок три года и более;
- 7) сервитуты (кроме указанных в статье 6 Закона);
- 8) ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами Кыргызской Республики;
- 9) права, вытекающие из решений суда;
- 10) права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики;
- 11) иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем в соответствии с Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики;
- 12) права, возникающие при легализации имущества.

## Распределение недвижимого имущества

В базе данных  
- 313 4006 ЕНИ

Из них – 95%  
зарегистрированы

[www.gosreg.kg](http://www.gosreg.kg)



Следующие права и ограничения считаются действительными **независимо от того, были ли они зарегистрированы или нет**, но не обеспечиваются государственной защитой, предусмотренной настоящим Законом:

- 1) право на доступ к существующим на момент открытия регистрационного органа линиям электропередач, телефонным и телеграфным линиям и столбам, трубопроводам, геодезическим пунктам и другие права, обусловленные общественными нуждами;
- 2) права супругов, детей и других иждивенцев, установленные законодательством Кыргызской Республики, если даже эти права не были зарегистрированы самостоятельно;
- 3) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок менее 3-х лет;
- 4) право фактических пользователей на преимущественное пользование недвижимым имуществом, установленное статьей 265 Гражданского кодекса Кыргызской Республики;
- 5) права налоговых органов, установленные законодательством Кыргызской Республики;
- 6) ограничения, выступающие как общие правила и запреты (о здравоохранении, общественной безопасности, охране окружающей среды и др.), определенные законодательством Кыргызской Республики.

### Вопрос 2. Основные документы единой системы государственной регистрации прав

К основным документам единой системы государственной регистрации прав относятся: кадастровый план, регистрационные карты, регистрационная карточка, регистрационное дело и **журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество**.

Основные документы единой системы государственной регистрации прав ведутся на бумажных и электронных носителях.

#### *Кадастровый план и регистрационные карты*

Кадастровый план - это план единицы недвижимого имущества, на котором отражаются идентификационный код, границы и обременения (ограничения) единицы недвижимого имущества.

Регистрационные карты делятся на два вида - на регистрационную карту зоны и регистрационную индексированную карту.

На регистрационной карте зоны показываются границы, географическое месторасположение и

номера регистрационных секторов.

На каждый регистрационный сектор составляется одна или серия регистрационных индексированных карт. Если регистрационная индексированная карта на определенный сектор состоит из серии карт, то наличие нескольких карт отражается на регистрационной карте зоны. Регистрационная индексированная карта показывает фактические границы, географическое месторасположение и номера земельных участков.

*Регистрационная карточка* - документ, исполненный на бумажном и электронном носителях, содержащий запись о возникновении, переходе, прекращении прав и обременений (ограничений) прав, а также сведения о правообладателях и единице недвижимости.

Регистрационная карточка заводится на каждую единицу недвижимого имущества.

*Регистрационное дело* - совокупность всех правоустанавливающих документов, планов, чертежей, схем и иных документов, относящихся к единице недвижимого имущества.

*Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество* - документ, в который вносятся имя (наименование) заявителя, дата и время поступления заявления на регистрацию, наименования правоустанавливающих документов, идентификационный код единицы недвижимого имущества и другие сведения, необходимые для регистрационной системы.

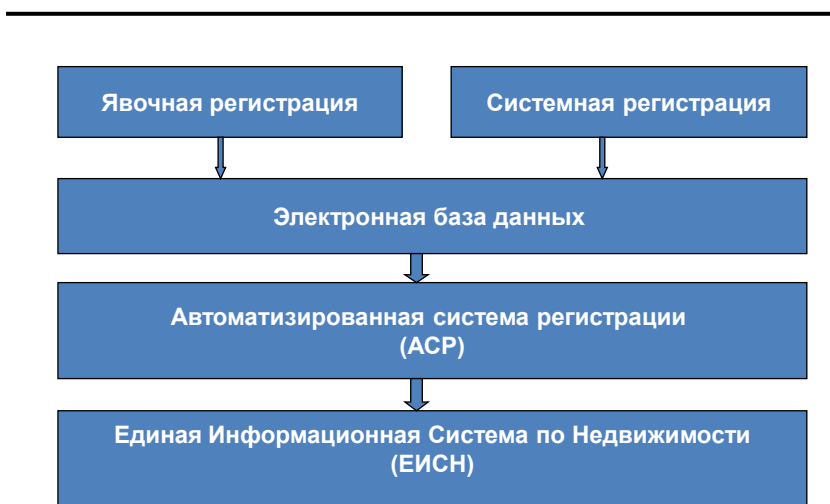
### **Вопрос 3. Порядок ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество**

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество ведется органами единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Информация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество хранится без ограничения срока, уничтожение, а равно не предусмотренное законодательством изъятие из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество каких-либо документов или информации не допускаются.

Доступ к базе данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество предоставляется уполномоченному органу по противодействию финансированию терроризма и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

#### **Создание базы данных**



Информация о произведенной регистрации и обременениях  
(ограничениях) на недвижимое имущество

## Единая Информационная Система по Недвижимости

- Создана централизованная база данных по недвижимости
- Он-лайн предоставление данных:
  - Выписка о зарегистрированных правах
  - История прав собственности
  - Данные о технических параметрах
  - Аналитические данные по рынку недвижимости

### Вопрос 4. Техническое обследование единиц недвижимого имущества и границы недвижимости

*Техническое обследование* единиц недвижимого имущества включает в себя первичное и текущее обследование.

Первичное обследование проводится на вновь созданное недвижимое имущество. По результатам первичного обследования составляется технический паспорт и выдается правообладателю недвижимого имущества.

Текущее обследование проводится в обязательном порядке по заявлению правообладателя при изменении технических характеристик зданий, сооружений, квартир или другой недвижимости, в результате их реконструкции, перепланировки, перепрофилирования, а также в добровольном порядке по инициативе правообладателя.

По результатам текущего обследования в техническом паспорте отражаются соответствующие изменения.

Техническое обследование единиц недвижимого имущества осуществляют местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

#### *Границы недвижимости*

Границы единиц недвижимого имущества могут быть фиксированными или фактическими. Как правило, регистрационная индексированная карта указывает фактические границы и месторасположение единиц недвижимого имущества.

Фиксирование границ может проводиться по инициативе регистрационного органа или владельца права на эту единицу недвижимого имущества.

При необходимости установления фиксированных границ регистрационный орган извещает все стороны, чьи права могут быть затронуты, о своем намерении уточнить и зафиксировать указанные границы.

После заслушивания всех заинтересованных лиц регистрационный орган при помощи специального изыскания, проводимого физическими или юридическими лицами, фиксирует границы единицы недвижимого имущества. Соответствующие изменения регистрационный орган вносит в



регистрационную индексированную карту и регистрационную карточку; копии плана помещаются в регистрационные дела. В случае изменения границ в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества местный регистрационный орган проводит государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав.

Если фиксация границ производится по заявлению заинтересованного лица или лиц, то они покрывают все затраты по фиксации границ.

В случае несогласия с произведенной фиксацией границ заинтересованные лица вправе обжаловать действия регистрационного органа в установленном порядке.

### **Вопрос 5. Ответственность за нарушения, допущенные при государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Органы единой системы государственной регистрации несут ответственность за ущерб, нанесенный физическим или юридическим лицам в результате:

а) ошибок, допущенных при государственной регистрации прав местными регистрационными органами, которые повлекли причинение материального ущерба правообладателю;

б) ошибочности информации о зарегистрированных правах, содержащейся в выдаваемых местными регистрационными органами документах, что повлекло за собой нанесение материального ущерба правообладателю.

Иски, возбуждаемые против органов единой системы государственной регистрации прав, рассматриваются соответствующими судами.

Размер ущерба, нанесенного недвижимому имуществу истца, оценивается по стоимости на момент возбуждения иска, а не на момент регистрации.

Иски о возмещении ущерба основываются на независимой оценке ущерба.

Служащие регистрационной системы не несут личной материальной ответственности за ошибки или неточности, допущенные неумышленно при исполнении должностных обязанностей, но несут ответственность за умышленное правонарушение, должностное или другое уголовное преступление в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Органы единой системы государственной регистрации прав не несут ответственность за ущерб, причиненный в результате:

а) небрежности истцов или представления ими заведомо ложных сведений;

б) ошибки или неточности нотариуса, а также в случае если ошибки или неточности были допущены по вине иных органов, выдающих документы, подтверждающие принадлежность прав;

в) ошибки специальной съемки или описания границ, за исключением случаев, когда специальная съемка или описание границ производились местными регистрационными органами.

Возмещение ущерба, причиненного физическим или юридическим лицам, не подлежащего возмещению в соответствии с настоящим Законом, решается в порядке, установленном другими законодательными актами Кыргызской Республики.

## **Тема: Государственный учет земель**

### **Вопросы:**

1. Государственный количественный и качественный учет земель
2. Порядок ведения учета земель

### **Вопрос 1. Государственный количественный и качественный учет земель**

В соответствии с Положением о государственном земельном учете (земельном кадастре)», утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 17 марта 2014 года № 137, целью государственного земельного учета является обеспечение государственных органов всех уровней, физических и юридических лиц информацией о количестве и качестве земель, находящихся в границах населенных пунктов, айылных аймаков, районов, областей и республике в целом.

Государственный земельный учет представляет собой систему непрерывного документального отражения информации о состоянии земельного фонда и происходящих в нем изменениях, категорий, видов, включающий в себя информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества земель и их оценку.

Государственному земельному учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Кыргызской Республики независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Данные государственного земельного учета являются основой при планировании использования и охраны земель, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, при проведении землеустройства и предназначаются для использования органами государственной власти и управления всех уровней, а также заинтересованными физическими и юридическими лицами.

Государственный земельный учет направлен на сбор, накопление, хранение, обновление, систематизации, обработки, обобщение, поиск и предоставление потребителям земельно-учетной информации.

Учет количества земель - это систематизация данных о распределении земель по собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам, административно-территориальным единицам, категориям земель и угодьям.

Основная задача земельного учета состоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу угодий и их подвидам в соответствии с принятой классификацией угодий по формам собственности и хозяйствующим субъектам.

## **Вопрос 2. Порядок ведения учета земель. Формы отчетов.**

Государственный учет земель проводится по месту нахождения, фактическому состоянию земельных участков, планово-картографическим материалам, единой методике и данным учета текущих изменений.

Данные учета земель ежегодно заносятся в земельно-учетную книгу айыл окмоту на подведомственной территории. Все изменения фиксируются по итогам года согласно решениям уполномоченных органов.

Учетные данные формируются по (1) земельным участкам и угодьям, (2) населенным пунктам, айылным аймакам, районам, городам, областям и в целом по республике. При этом выделяются участки, занятые особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами, а также земли Государственного резерва земель месторождений полезных ископаемых.

Необходимые сведения о размерах, местоположении, количестве земель фиксируются при их первичном учете, а происходящие изменения в составе земель - в процессе ведения вторичного учета земель.

Автоматизированные информационные системы учета создаются на базе специализированных программно-технических комплексов, порядок функционирования которых определяется уполномоченным государственным органом по выработке политики в соответствующей сфере.

Айыл окмоту организуют работу по сбору и уточнению земельно-учетных данных на подведомственных территориях.

- отчет о наличии земель и распределении их по категориям, видам угодьям, собственникам и землепользователям (форма № 22);

- отчет о наличии орошаемых земель и распределение их по категориям, видам угодий, собственникам и землепользователям (форма № 22а).

При составлении территориальным подразделением уполномоченного государственного органа земельного отчета района, города к формам № 22 и № 22а прилагаются:

-

## **Тема: Количественный учет земель**

### **Вопросы:**

1. Учет земель по категориям
2. Учет земель по угодьям
3. Учет земель по формам собственности
4. Формы №22 и 22а.

### **Вопрос 1. Учет земель по категориям**

Учет количества земель - систематизация данных о распределении земель по категориям земель и угодьям, собственникам, административно-территориальным образованиям, владельцам, пользователям и арендаторам,

Целевое назначение земель отражается в землеустроительной классификации земель. Оно представляет собой законодательно установленные режим, порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Целевое назначение земель основных категорий определяется земельным законодательством Кыргызской Республики и отражается в землеустроительной документации.

Согласно земельному законодательству Кыргызской Республики и в соответствии с целевым назначением земельный фонд подразделяется на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов).
3. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения.
4. Земли особо охраняемых природных территорий.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.
8. Земли государственного резерва полезных ископаемых.

Деление земельного фонда по основному целевому, хозяйственному назначению имеет принципиальное значение для организации рационального использования всех земель. Посредством государственного учета земель можно получить необходимые сведения о функционировании земли в общественном производстве, количественном ее распределении между отраслями производственного комплекса и имеющихся земельных резервах. Другими словами, объединение земель одного и того же целевого назначения в соответствующую категорию позволяет республике иметь точное представление о фактическом использовании всего земельного фонда.

Данные распределения земельного фонда по категориям земель позволяют судить о том, в каком количественном соотношении имеются земли той или иной категории в республике. Однако ее интересует и качественная характеристика земельного фонда. Для этой цели используются земельные угодья. Они определяют производственно-территориальное использование земельного фонда в различных отраслях производственного комплекса с учетом природных особенностей и достоинств каждого земельного участка.

### **Вопрос 2. Учет земель по угодьям**

Государственный учет земель в Кыргызской Республике осуществляется не только по категориям земель, но и по угодьям. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Целью государственного учета земель, как по угодьям, так и по категориям, является получение сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Земельные угодья это земли, планомерно и систематически используемые для конкретных хозяйственных целей и различающиеся по природным признакам или вновь приобретенным свойствам. В отличие от категории земель, которая является понятием собирательным и условным, угодья имеют на местности четко выраженные границы и характеризуются определенными качественными, рельефными и другими показателями.

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные в соответствии с действующими нормами и правилами, которые принимаются на государственном уровне. Группу сельскохозяйственных угодий составляют пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы и пастбища.

Особую ценность представляют сельскохозяйственные угодья, т.е. земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

Самым ценным сельскохозяйственным угодьем является пашня. Пашня - сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Многолетние сельскохозяйственные насаждения - сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданные древесные, кустарниковые или травянистые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территории. К многолетним насаждениям относятся сады, виноградники, тутовники, ягодники, плодовые питомники, чайные плантации и др.

Залежь представляет собой сельскохозяйственное угодье, ранее использовавшееся под пашню и более одного года, начиная с осени, не используемое для посева сельскохозяйственных культур, а также не отведенное под пар. По сути дела залежь это бывшая пашня, но которая из-за бесхозяйственного использования собственниками или пользователями пахотных угодий, или по другим объективным причинам остается не используемой для выращивания сельскохозяйственных культур.

Сенокосы и пастбища также относятся к сельскохозяйственным угодьям. Их называют еще природными сельскохозяйственными угодьями или естественными кормовыми угодьями. Это связано с тем, что пастбище - сельскохозяйственное угодье, систематически используемое для выпаса животных, а сенокос - используемое для сенокосения с целью заготовки корма.

### **Вопрос 3. Учет земель по формам собственности**

В соответствии с Конституцией и земельным законодательством республики земля может находиться в *государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.*

В соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики в государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям. Это земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли Госфонда сельскохозяйственных угодий, пастбища при сельских населенных пунктах, пастбища в зоне интенсивного использования, отгонные пастбища, земли пограничной зоны и другие земли, не переданные в частную и муниципальную собственность.

В государственной собственности находятся и земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Госфонда сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных землепользованиях в качестве земельных долей.

Право государственной собственности на землю осуществляет Правительство Кыргызской Республики на всей территории республики и местные государственные администрации в пределах компетенции, установленной Земельным кодексом.

Таким образом, *государственные земли* это часть земельного фонда Кыргызской Республики, находящиеся в ведении государства или это форма собственности, при которой земля принадлежит на праве собственности государству.

Земли в границах аильного, поселкового кенешей, а также в границах городов являются муниципальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности. Другими словами, муниципальная собственность на землю это форма собственности, при которой земля принадлежит на праве собственности муниципальным образованиям.

Управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, осу-

ществляют:

в границах айыльного и поселкового кенешей - исполнительный орган айыльного, поселкового кенешей;

в границах городов - местные государственные администрации и органы местного самоуправления;

в границах города Бишкек - местное самоуправление г. Бишкек.

Частная собственность на землю представляет собой форму собственности, при которой земля принадлежит на праве собственности частным лицам. Собственностью являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Кыргызской Республики.

Земельный фонд Кыргызской Республики, является *объектом* землеустройства. Кроме того, объектом служат административно-территориальные образования республики, земли, находящиеся в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Вопрос 4. Формы 22 и 22а

Отчет о наличии земель и распределении их по категориям, видам угодьям, собственникам и землепользователям (форма № 22);

Отчет о наличии орошаемых земель и распределение их по категориям, видам угодий, собственникам и землепользователям (форма № 22а).

**Тема: Особенности ведения учета качества земель**

### **Вопросы:**

1. Общие понятия и ведение учета качества земель
2. Классификация земельного фонда
3. Учет земель по видам угодий и мелиоративному состоянию
4. Качественные характеристики кадастра в черте населенных пунктов

### **Вопрос 1. Общие понятия и ведение учета качества земель**

Учет качества земель включает их экономическую оценку и ведение мониторинга земель, проведение почвенных, геоботанических, агрохимических и других обследований и бонитировки почв.

Учет качества земель - это систематизация данных о качественной характеристике земель, к которой относятся:

- почвенный покров с его физическими, агрохимическими и гидрогеологическими свойствами;
- экологическое состояние территорий;
- основные технологические показатели участков

Учет качества земель включает:

- 1) природно-сельскохозяйственное районирование
- 2) группировку, классификацию и бонитировку почв,
- 3) характеристику почв по агроэкономическим, экологическим, технологическим и градостроительным признакам.

*Учет качества земель* отражает сведения, характеризующие земельные угодья по природным свойствам и приобретенным свойствам, влияющим на их плодородие, а также по степени загрязнения почв.

В естественных науках под почвой обычно понимают верхний, рыхлый слой земной суши, сформированный под влиянием различных факторов почвообразования. Почвы покрывают всю поверхность суши, за исключением ледников и голых скал, сплошным слоем толщиной от нескольких сантиметров до 1 ...3 м и более.

Классификация почв строится по принципу их происхождения и развития.

Бонитировка почв характеризует качественное состояние земель и служит основой для разработки мероприятий по повышению плодородия почв.

Качественные характеристики определяются с проведением детальной характеристики по типу почвы, механическому составу, глубине гумусового горизонта, степени кислотности, засоренности камнями, увлажненности, уровню стояния грунтовых вод, подверженности эрозии, крутизне склонов и другим показателям, определяющим степень плодородия почвы и возможность более рационального использования земель.

## **Вопрос 2. Классификация земельного фонда**

При классификации земельного фонда под землями понимают генетически самостоятельные участки самой верхней, наиболее активной части суши, являющиеся основным средством производства сельского и лесного хозяйства, с характерным природно-хозяйственным качеством, определяющим назначение и использование земель, а также мероприятия по их охране и окультуриванию.

Основной принцип классификации земель построен на положении их динамичности, развитии во времени и пространстве. В основу классификации земель положено их состояние и соответствующие этому производственные возможности для использования земель в сельском хозяйстве.

Действующая классификация земельного фонда предусматривает выделение следующих категорий пригодности:

1. земли, пригодные под пашню,
2. земли пригодные преимущественно под сенокосы,
3. земли пастбищные, после улучшения м/б пригодны под др. с/х угодья.
4. Земли, пригодные под с/х угодья после коренных мелиораций.
5. Земли, малопригодные под с/х угодья,
6. Земли, непригодные под с/х угодья,
7. Нарушенные земли.

Основанием для выделения категорий пригодности являются качественное состояние земель и возможность их использования под основные сельскохозяйственные угодья.

Отнесение земельных участков к определенной категории пригодности, классу и виду земель производится по признакам и свойствам, наиболее существенно влияющим на характер и специфику их возможного и целесообразного использования в составе тех или иных угодий. Необходимым условием при этом является комплексное изучение и сопоставление всех компонентов земель: рельефа, материнской породы, почв.

Только на основании учета совокупности экологических факторов создается возможность определения качественного состояния земель, наиболее целесообразного использования их и путей достижения наивысшей производительности с учетом требований охраны окружающей среды.

При классификации земель по их качественному состоянию необходимо всесторонне анализировать материалы крупномасштабных почвенных, мелиоративных, геоботанических и агрохимических обследований, учитывать местный опыт использования земель.

Материалы учета качества земель дают необходимую информацию для решения вопросов трансформации угодий, защиты почв от эрозии, выявления резервов освоения новых земель путем их мелиорации и рекультивации, проведения природно-сельскохозяйственного районирования территории, разработки систем ведения сельского хозяйства, прогнозирования использования земельных ресурсов в схемах землеустройства на перспективу, проведения бонитировки почв и экономической оценки земель.

## **Вопрос 3. Учет земель по видам угодий и мелиоративному состоянию**

Учет качества земельных угодий в пределах видов земель производится по механическому составу почв, степени засоленности, солонцеватости, кислотности, увлажненности, заболоченности, каменистости, эродированности, рельефу местности, запасам гумуса, обеспеченности почв фосфором и калием и др. показателям.

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда категорий земель, но и получают сведения о площадях и качестве земель по видам и подвидам земельных угодий. Учет земель проводится по фактическим размерам и состоянию земельных угодий. При этом применяется определенная классификация земель по угодьям, более детально учитываются по видам и подвидам сельскохозяйственные угодья (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос, пастбище). Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К пашне относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, а также занятые чистыми парами. К залежи относятся земли, которые ранее использовались под пашню и более одного года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Залежь подразделяется на чистую, подверженную эрозии, засоленную, солонцеватую, заболоченную, закустаренную, залесенную, с камнями, с кочками. К многолетним насаждениям относятся земли, занятые искусственно созданными, древесными кустарниковыми или травянистыми многолетними насаждениями, предназначенными для получения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. В их составе выделяют: сад, виноградник, ягодник, плодовый питомник, плантации.

При учете выделяют площади садов – земельные участки, занятые древесными или кустарниковыми насаждениями (семечковыми, косточковыми, орехоплодными, цитрусовыми, субтропическими и другими породами), созданными для получения плодов и ягод; площади виноградников – земельные участки, занятые виноградными насаждениями, созданными для выращивания винограда; площади ягодников – земельные участки, находящиеся под культурными кустарниковыми, полукустарниковыми и травянистыми растениями, дающими съедобные ягоды; площади плодовых питомников – земельные участки, используемые для выращивания посадочного материала плодово-ягодных культур; площади плантаций – земельные участки для выращивания специальных технических, лекарственных, продовольственных, цветочных и декоративных культур (чай, хмель, тут, цветы, эфиромасличные и др.).

К сенокосам относятся земли, покрытые многолетней травянистой растительностью, систематически используемые для сенокосения. Они подразделяются на заливные, суходольные и заболоченные. Заливными считаются сенокосы, расположенные в поймах рек, озер или по низинам, заливаемые на значительные сроки водой, влияющей на изменение растительности. Суходольные – это сенокосы, расположенные на равнинах, склонах и повышенных элементах водоразделов в балках и логах, увлажняемые главным образом атмосферными осадками. Как правило, они нормального или недостаточного увлажнения. К заболоченным относят сенокосы, расположенные на пониженных элементах рельефа по окраинам болот или на слабодренированных выровненных плоских территориях в условиях избыточного увлажнения.

#### **Вопрос 4. Качественные данные кадастра в черте населенных пунктов**

Кадастр земель населенных пунктов представляет собой систему необходимых сведений и документов о природном, хозяйственном и правовом режиме земель, их распределении по формам собственности и хозяйствования, по качественной характеристике местоположения, окружающей среды и недр земельных участков, их ценности и стоимости.

В соответствии с этим основными задачами кадастра земель населенных пунктов являются:

- своевременное отслеживание, учет и регистрация состояния и изменений количественных и качественных характеристик земельного фонда и форм собственности и пользования земельными участками;
- оформление и учет материалов по изъятию и предоставлению земельных участков;
- обеспечение охраны прав собственности, владения, пользования и аренды земельных участков;
- обеспечение разрешения земельных споров и других вопросов, связанных с использованием, правовой и экологической охраной земель;
- учет, хранение и обработка кадастровых сведений о земельных участках и прочно связанной с ними недвижимости;
- обеспечение совмещения топографического и параметрического описания земель населенных пунктов;
- обеспечение проведения землеустроительных мероприятий, мониторинга, контроля за использованием и охраной земель;

**Тема: Государственная кадастровая оценка недвижимости**

## Вопросы:

1. Государственная кадастровая оценка. Кадастровая стоимость объекта недвижимости.
2. Особенности оценки сельскохозяйственных земель

### Вопрос 1. Государственная кадастровая оценка. Кадастровая стоимость объекта недвижимости.

**Государственная кадастровая оценка** – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости.

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** – стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки объектов недвижимости<sup>3</sup>.

*Кадастровая стоимость объектов недвижимости* – расчетная величина, отражающая представление о ценности (полезности) объекта недвижимости при существующем его использовании. Кадастровая стоимость земельного участка максимально приближена к рыночной стоимости на дату оценки при наличии достаточного количества рыночной информации

*Кадастровая оценка земель*, как и другие виды оценочных работ (определение рыночной или инвестиционной стоимости, страховой стоимости, выкупной цены, стоимости ипотеки и т.д.), призвана установить денежное выражение ценности земельного участка. Основное отличие кадастровой оценки от других видов оценки заключается в преимущественном использовании её результатов для целей налогообложения и применения особой технологии оценочных работ – методов массовой оценки. Результатом кадастровой оценки является оценочное зонирование территории, установление показателей базовой или зональной стоимости земли по каждой из выделенных зон и кадастровая стоимость земельного участка с учётом его индивидуальных характеристик.

Помимо определения стоимости для целей налогообложения, кадастровая стоимость в дальнейшем может найти широкое применение для определения залоговой стоимости недвижимости, оценки портфелей инвестиций в недвижимость, страховой стоимости и для других целей. В настоящее время кадастровую стоимость используют также в целях определения ставок арендной платы.

Таким образом, понятие «кадастровая стоимость» шире понятия «стоимость в целях налогообложения», применение понятия «кадастровая стоимость» дает возможность использования кадастровой стоимости не только в целях налогообложения.

Для определения стоимости объектов недвижимости необходимо:

- 1) собрать данные об объектах оценки и поддерживать их в актуальном состоянии;
- 2) определить принцип, по которому будет проводиться оценка;
- 3) применить выбранный принцип ко всем объектам оценки и получить результат оценки;
- 4) легитимизировать результат.

Система государственной кадастровой оценки недвижимости – совокупность элементов, обеспечивающих государственную кадастровую оценку объектов недвижимости.

Эффективно функционирующий институт государственной кадастровой оценки недвижимости предполагает наличие следующих основных элементов:

- 1) существование правовой инфраструктуры, определяющей, поддерживающей и защищающей право собственности на объекты недвижимости;
- 2) существование системы кадастра объектов недвижимого имущества, обеспечивающей гарантированную государством однозначную идентификацию и достоверное определение характеристик объектов недвижимости, и системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделки с ней, обеспечивающей государственные гарантии прав собственности на объекты недвижимости;

---

<sup>3</sup> В.Б.Безруков, М.Н.Дмитриев, А.В.Пылаева. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости, Монография, Нижний Новгород, ННГАСУ, 2011, УДК336



- 3) достаточную степень развитости рынков недвижимости, обеспечивающих достаточное количество информации для проведения объективной оценки объектов недвижимости;
- 4) достаточное количество обученных специалистов, способных внедрить и поддерживать развитие института налоговой оценки;
- 5) существование признаваемых обществом методологий государственной кадастровой оценки недвижимости;
- 6) существование института защиты прав налогоплательщика в его взаимоотношениях с государственными органами исполнительной власти и муниципальными образованиями.

## **Вопрос 2. Особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель**

Кадастровая оценка земель проводится с целью получения объективных данных о качестве и местоположении земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства.

Цель проведения кадастровой оценки заключается в получении объективных данных о качестве и месторасположении земельных участков. Эти данные характеризуют условия пригодности ведения сельского хозяйства в данном месте.

По своему содержанию кадастровая оценка относится к экономической оценке. Проводится она с учетом особенностей земли как средства производства в области сельского хозяйства.

Объектом тут является отдельный земельный участок, а предметом – совокупность свойств земель, характеризующих условия ведения сельского хозяйства, в частности:

1. плодородие почвы и агроклиматические условия, влияющие на уровень урожайности сельхозкультур;
2. технологические свойства земельных участков, которые определяют уровень благоприятности проведения различных полевых работ с помощью разных механизмов и затраты на их выполнение;
3. удаленность участка земли от внутрихозяйственных производственных центров и населенных пунктов;
4. месторасположение участков относительно внехозяйственных пунктов реализации сельхозпродукции и приобретения необходимых производственных ресурсов.

Показатели, полученные при проведении кадастровой оценки земельных участков, используются в разных целях. В первую очередь, они нужны для установления ставок земельного налога на сельскохозяйственные земли для сельхозорганизаций и фермерских (крестьянских) хозяйств. Также они необходимы для того, чтобы оптимизировать размещение посевов сельхозкультур.

Данные, полученные при проведении кадастровой оценки, также необходимы тогда, когда нужно обосновать возможность изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, которые не связаны с ведением сельского хозяйства.

## **Тема: Кадастр и мониторинг земельных ресурсов**

### **Вопросы:**

1. Мониторинг земель
2. Базовые и тематические карты состояния и использования земель
3. Современные аспекты государственного мониторинга земель

## **Вопрос 1. Мониторинг земель**

В соответствии со статьей 117 Земельного кодекса Кыргызской Республики мониторинг земель представляет собой систему постоянного наблюдения за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Кыргызской Республике.

Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель, ее обработку и хранение;
- б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;
- в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

В зависимости от срока и периодичности проведения работ по сбору информации данные мониторинга земель делятся на:

- базовые (данные о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);
- периодические (данные о состоянии земель за определенный период);
- оперативные (данные о состоянии земель на текущий момент).

## **Вопрос 2. Базовые и тематические карты состояния и использования земель**

Базовые карты и планы составляют на территории сельских и городских поселений, районов, а также на регионы. Масштаб их зависит от требуемой точности метрических данных и информационной нагрузки, необходимой при решении поставленной задачи. Базовый планово-картографический материал отражает специфику природных особенностей и хозяйственного развития изучаемых территорий, а также документальность этой информации. Тематические карты создают для более детального отображения специальной информации. Базовые карты и планы составляют в сжатые сроки и на них показывают современное состояние компонентов природно-ресурсного и социально-экономического комплексов. Такие карты называют оперативными или дежурными картами.

## **Вопрос 2. Современные аспекты государственного мониторинга земель**

Организация постоянного мониторинга и постепенное внедрение научных достижений позволят обеспечить рост плодородия земель и объемов производства сельхозпродукции. Мониторинг земель осуществляется исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов

Изменение количественных и качественных характеристик земель в процессе реорганизации земельных отношений, формирование новых форм собственности, владения и пользования землей требуют глубокого и всестороннего знания правового, природного и хозяйственного состояния земельных ресурсов на всех уровнях государственной власти и управления производственными процессами.

Особое место в системе наблюдений за состоянием и использованием земель должно быть отведено получению достоверной и своевременной информации посредством применения современных технологий и методов дистанционного зондирования, позволяющей обеспечить:

- тематическое картографирование изменений качества земель;
- своевременно производить анализ, оценку и прогноз проявления основных негативных процессов на землях, разрабатывать и принимать меры по их предотвращению и устранению;
- систематически вести государственный мониторинг земель для получения необходимых данных, включаемых в государственный земельный кадастр;
- получать объективную характеристику земельного фонда страны;
- вести государственную оценку земель, определять земельные платежи с учетом состояния качества земель;

- решать другие задачи, обеспечивающие государственную безопасность страны.

В целях обеспечения национальной безопасности необходимо, наряду с решением других важнейших задач, признание властью приоритетности работ:

- по ведению государственного мониторинга земель,
- наблюдений за интенсивностью проявления на землях опасных негативных процессов и отражению их на картографических документах по установленным современным технологиям,
- подготовке предложений органам власти, данных для ведения государственного земельного кадастра и других сведений, включая разработку мер по предотвращению и устранению опасных негативных процессов на землях.

Важнейшей задачей государственного мониторинга земель является обеспечение государственных органов управления, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц объективной информацией об изменениях границ земельных участков, о качестве и использовании земель.

Государство может обеспечить эффективное управление земельными ресурсами и выполнять регулятивные, координирующие и контрольные функции только при условии получения полной и достаточной информации об использовании и состоянии государственных земель.

### **Тема: Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы**

#### **Вопросы:**

1. Структура кадастровой базы данных
2. Новая Национальная система координат
3. Внедрение GPS технологий
4. Массовая оцифровка кадастровых индексированных карт

#### **Вопрос 1. Структура кадастровой базы данных**



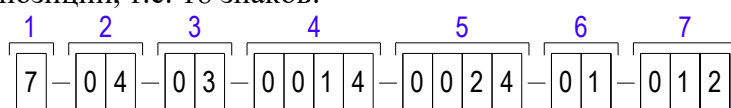
7.1<sup>4</sup>. Местный регистрационный орган имеет полный комплект кадастровых карт с соответствующими масштабами всей территории данной юрисдикции. Кадастровые карты хранятся в соответствии с нормами, утвержденными в установленном порядке. Каждая единица недвижимого имущества ссылается на код, присвоенный местным регистрационным органом Кадастра. Код происходит от местоположения единицы недвижимого имущества. Все зарегистрированные единицы недвижимого имущества имеют кадастровый план. Некоторые кадастровые планы имеют более чем одну единицу недвижимого имущества, указанные в планах.

7.2. Структура цифровой кадастровой базы атрибутивных данных и принципы присвоения идентификационных кодов единицам недвижимого имущества. При векторизации растровых изображений также необходимо в ручном режиме набирать атрибуты в виде цифр и названий для каждого слоя, ниже указаны детальное описание атрибутивных данных.

*Ввод и изменение атрибутивных данных производится в соответствии с «Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утвержденными постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года №49.*

### 7.2.1 Регистрационная граница республики (векторный, полигональный) (Слой Republic)

Каждая единица недвижимого имущества имеет свой уникальный идентификационный код, который состоит из 7 позиций, т.е. 18 знаков:



- 1 – регистрационная область;
- 2 – регистрационная зона;
- 3 – регистрационный сектор;

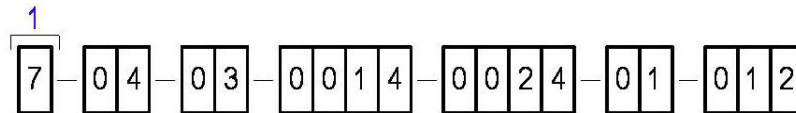
<sup>4</sup> Нумерация в соответствии с Кадастровым руководством Департамента кадастра для удобства при использовании.

- 4 – регистрационный квартал;
- 5 – земельный участок;
- 6 – строение;
- 7 – квартира или помещение.

Для идентификации единиц недвижимого имущества на территории Кыргызской Республики каждая административная область и г.Бишкек определены как регистрационные области и имеют свой идентификационный номер.

### 7.2.2 Регистрационная область

Границы регистрационной области должны совпадать с границами административных областей. Для целей кодирования город Бишкек принят за отдельную регистрационную область. Номер регистрационной области является первым компонентом идентификационного кода каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент будет состоять из одной цифры.



1 – регистрационная область;

Регистрационная область  
(векторный, полигональный) (Слой Oblast)



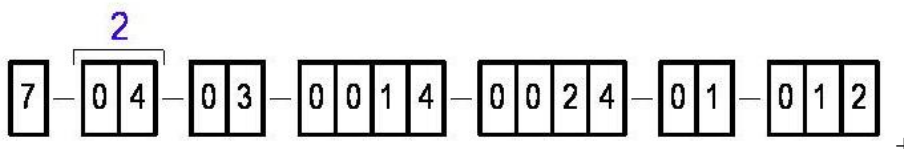
Область	Идентификационный номер
г.Бишкек	1
Иссык-Куль	2
Джалал-Абад	3
Нарын	4
Ош	5
Талас	6
Чуй	7
Баткен	8

В случае изменения Правительством Кыргызской Республики границ административных областей, границы регистрационных областей не изменяются.

### 7.2.3 Регистрационная зона

Каждая регистрационная область подразделена на регистрационные зоны, территория которых, находится в юрисдикции местного регистрационного органа. Границы регистрационных зон определяются Госрегистром, которым также присвоены идентификационные номера. Если единица недвижимого имущества расположена в двух регистрационных зонах, ее необходимо отнести к регистрационной зоне, где находится большая часть площади земельного участка единицы недвижимого имущества.

Номер регистрационной зоны является вторым компонентом идентификационного кода для каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент имеет две цифры.



2 – регистрационная зона;

### Регистрационная зона (векторный, полигональный) (Слой Zona)

Номера всех регистрационных областей и регистрационных зон указаны в таблице ниже.

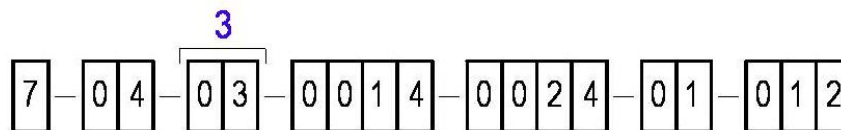
–
---

Слой (Zona) Регистрационная зона содержит следующие атрибутивные данные:

- Идентификационный Код единицы недвижимого имущества (7-04);
- Название административного района данной области (районы).

#### 7.2.4 Регистрационный сектор

Каждая регистрационная зона делится на регистрационные секторы, которым присваиваются свои идентификационные номера. Номер регистрационного сектора является третьим компонентом идентификационного кода единицы недвижимого имущества. Этот компонент состоит из двух цифр (8-04-05).



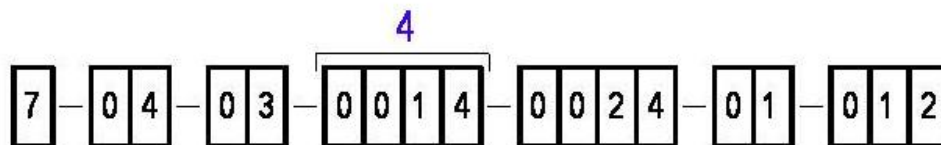
3 – регистрационный сектор.

### Регистрационный сектор (векторный, полигональный) (Слой Sector)

#### 7.2.5 Кварталы

Административные кварталы, расположенные на территории сектора, принимаются как регистрационные кварталы. Населенный пункт, не имеющий административного деления на административные кварталы, рассматривается как квартал регистрационного сектора. Каждому кварталу присваивается номер. Номер регистрационного квартала является четвертым компонентом уникального идентификационного кода каждой единицы недвижимого имущества. Этот компонент состоит из четырех цифр. Идентификационные номера кварталов в населенных пунктах начинаются с 0001, а номера населенных пунктов определенных как кварталы в регистрационном секторе с 1001.

Полный код квартала состоит из номеров регистрационной области, регистрационной зоны, регистрационного сектора, где находится квартал (8-04-05-0001).

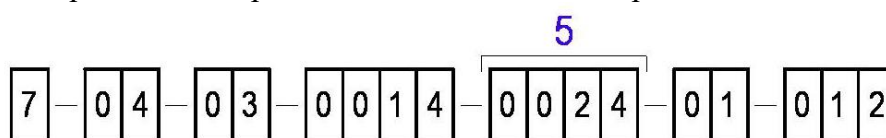


4 – регистрационный квартал;

### Регистрационный квартал (векторный, полигональный) (Слой Kvartal)

#### 7.2.6 Идентификационный номер земельных участков

Пятым компонентом идентификационного кода единицы недвижимого имущества является идентификационный номер земельного участка. Этот компонент состоит из 4 цифр. Земельный участок, на котором нет строений, или строения принадлежат собственнику земельного участка, признается одной единицей недвижимого имущества, идентификационный номер его является последним компонентом идентификационного кода, который будет включать номер регистрационной области, регистрационной зоны, регистрационного сектора, квартала, земельного участка. При этом регистрационная карточка заводится одна на строение и земельный участок.

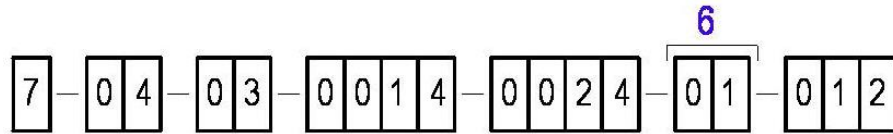


5 – земельный участок;

### Единицы недвижимого имущества (векторный, полигональный) (Слой ENI)

#### 7.2.7 Строения

Строениям, не принадлежащим собственнику земельного участка, на котором они расположены, присваивается свой идентификационный код, пятым компонентом которого в этом случае будет идентификационный номер земельного участка. Номера строениям присваиваются, начиная с 1 в границах земельного участка. Номер каждой единицы недвижимого имущества состоит из двух цифр. Идентификационный код строения включает номер регистрационной области, зоны, сектора, квартала, земельного участка и строения.



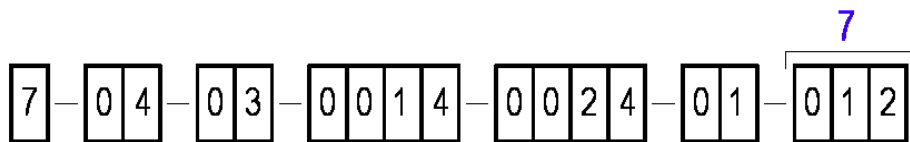
6 – строение;

**Здания-границы многоквартирных домов (векторный, полигональный);  
(Слой ENI\_Zdanie)**

### 7.2.8 Квартыры

Идентификационный номер квартиры должен соответствовать ее почтовому адресу. Идентификационный код квартиры будет включать номер регистрационной области, зоны, сектора, квартала, земельного участка строения и номер квартиры. Этот компонент состоит из трех цифр.

При кодировании единиц недвижимого имущества находящихся в нежилых и подвальных помещениях в многоквартирных домах номер присваивается как следующий за последним почтовым адресом квартир.



7 – квартира или помещение.

**7.2.9 Улицы (векторный, полилинейный, линейный) (Слой Ulicy)**

**7.2.10 Дороги (векторный, полилинейный, линейный) (Слой Dorogi)**

**7.2.11 Реки, каналы (векторный, полигональный, полилинейный)  
(Слой Гидрография)**

**7.2.12 Железные дороги (векторный, линейный) (Слой GD)**

**7.2.13 Коммуникации (векторный, точечный, линейный), (электричества высокого напряжения, трубопроводы) (Слой Communication)**

**7.2.14 Листы карт (векторный, полигональный) (Слой List)**

**7.2.15 Слой (CRN) Геодезические и Кадастровые Пункты**

**7.2.16. Векторный, полигональный Слой (ZU)**

## **Вопрос 2. Новая Национальная система координат**

7 октября 2010 года постановлением Правительства Кыргызской Республики за №235 была принята новая государственная система координат (Kurg-06). Разработчиком национальной государственной системы координат Kurg-06, основанной на базе международной каркасной сети (ITRF-2005) является Департамент Кадастра и Регистрации Прав на Недвижимое Имущество, при Государственной Регистрационной Службе, при Правительстве Кыргызской Республики, а также Картографо-Геодезическая Служба Кыргызской Республики.

Предпосылкой разработки и внедрения национальной системы координат Kurg-06 явился тот факт, что для проведения геодезических и топографических работ, инженерных изысканий, межевания земель, ведения кадастра и осуществления иных специальных работ необходима потребность производства в более точных и доступных координатных системах. Раньше Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое, как и все представители других отраслей производства нашей страны использовали старые системы координат некоторые из которых до сих пор

являются секретными и закрытыми для публичного использования, что создает определенные трудности в работе. В свою очередь система координат (Kurg-06) является открытой, общедоступной и простой в использовании, а также является единой для всей территории Республики.

Введение системы координат - Kurg-06, на сегодняшний день, позволяет привязать к координатам любой земельный участок со всеми его границами и все объекты недвижимости, расположенные на нем, вследствие чего сокращается количество споров между собственниками по границам, органы местного самоуправления могут более чётко планировать использование своей территории и государство сможет гарантированно защитить права граждан на собственность.

### **Вопрос 3. Внедрение GPS технологий**

GPS/GNSS сеть - это сеть постоянно действующих геодезических приемников (базовых станций), данные с которых используются для формирования RTK-поправок для работы GPS/GNSS полевых приёмников и получения координат в режиме реального времени. В наши дни сети GPS/GNSS базовых станций функционируют во многих странах мира, таких как: США, Германия, Австралия, Россия и т. д. Данные сети могут варьироваться по размеру от небольших локальных сетей, состоящих из нескольких базовых станций, до обширных национальных проектов, которые покрывают территорию всей страны. И наша Республика не является исключением, в наши дни специалистами Центра ГИС активно ведётся внедрение GPS/GNSS технологий.

Работы по размещению базовых станций в нашей республике были начаты в 2011 году, а для обеспечения единой координатной системой Кыргызской Республики, постановлением правительства от 7 октября 2010 года за № 235, введена новая единая государственная система координат «Kurg-06».

На данный момент в Кыргызской Республике установлены 19 референчных станций, 6 из которых обеспечивают покрытие Чуйской области, 8 станций установлены в южных регионах и 5 в Иссык-Кульской и Нарынской областях. В 25 офисах местных регистрационных органов внедрены новые методы кадастровых съёмок с применением современных GPS/GNSS приемников.

Создан центр управления референчной GNSS сетью “KYRPOS”, который работает на базе программного обеспечения Leica GNSS Spyder. Центр предназначен для централизованного управления референчными станциями и формирования сетевых спутниковых дифференциальных поправок, от сети базовых станций, для пользователей полевых GNSS приемников.

Развита опорно-межевая сеть, состоящая из 91 опорного пункта, которая охватывает практически все долинные зоны с активным рынком недвижимости<sup>5</sup>.

### **Вопрос 4. Массовая оцифровка кадастровых индексированных карт**

Целью массовой оцифровки кадастровых индексированных карт является создание качественных цифровых индексированных карт, которые в будущем будут использоваться, как база для Геоинформационной системы по недвижимости.

Массовая оцифровка кадастровых индексированных карт включает в себя следующие этапы работ:

- Сканирование бумажных индексированных карт. Результатом сканирования стали растровые данные в количестве 15438 листов карт, который формирует цифровой архив отсканированных индексированных карт по всей республике.

---

<sup>5</sup> Информация из источника [www.gosreg.kg](http://www.gosreg.kg)



- Гео-привязка растровых изображений. В результате работ были гео-привязаны полевым способом цифровые карты с охватом 0,72 млн. земельных участков с определенными географическими координатами.
- Векторизация. Результатом данной работы стали векторные данные на 1,88 млн. земельных участков.
- Полевая съемка. Во всех 49 местных регистрационных органах проведена массовая оцифровка индексированных карт, из них в 13 офисах с полевой гео-привязкой, тем самым создана цифровая кадастровая база со всеми графическими и атрибутивными данными. Оцифрованные карты применяются в инфраструктурных проектах и других отраслях экономики.

### **Кадастровая база данных**

В целях ведения картографии в цифровом формате разработана программное приложение, на основе продуктов с открытым кодом (Quantum 1.8 Open Source). В данной базе созданы основные инфраструктуры слоев как гидрография, дорожная сеть, коммуникация и другие.

### **Тема: Земельный кадастр в зарубежных странах**

#### **Вопросы:**

1. Особенности кадастра в европейских странах
2. Кадастр в Англии, США и Канаде

#### **Вопрос 1. Кадастр в европейских странах**

Основы современного земельного кадастра в зарубежных странах заложены в 20 веке. Среди них наиболее совершенен **французский** земельный кадастр. Он представляет собой стройную систему учёта количества и качества земель для целей налогообложения при хорошей плано-картографической основе. В качестве основной оценочной единицы во французском земельном кадастре выступает парцелла, то есть мелкий земельный участок .

В более широком плане французский земельный кадастр преследует три цели: техническую, направленную на составление кадастровых планов; земельную, позволяющую проводить идентификацию и описание земельных участков, а также устанавливать землевладельца; налоговую, включающую в себя оценку земли и обоснование норм земельного налога. Для решения этих задач в стране созданы специальные службы, позволяющие всесторонне реализовать все поставленные цели.

Государственная служба земельного кадастра Франции обеспечивает выполнение технических, юридических и административных действий.

На аналогичных принципах базируется кадастровая система Бельгии.

В Федеративной Республике **Германии** основная цель земельного кадастра также направлена на решение вопросов налогообложения. В настоящее время земельный кадастр в ФРГ постепенно заменяется системой многоцелевого назначения. Наряду с решением вопросов налогообложения земельный кадастр страны служит целям регистрации прав на владения, оценки земли, регионального и городского планирования, переходя от статистического кадастра к динамической системе, не только собирающей информацию, но и участвующей в административной системе государства.

#### **Вопрос 2. Кадастр в Англии, США и Канаде**

Система изучения земель в **Англии** разработана службой сельскохозяйственных земель Министерства сельского хозяйства, рыбоводства и продовольствия в 1966 году. Данная методика включает два основных этапа: физическую и экономическую классификацию земель.

При физической классификации все земли страны в зависимости от степени влияния физических факторов, ограничивающих их использование в сельскохозяйственном производстве, объединяют в пять классов землепригодности. Основными физическими факторами, которые оказывают влияние на сельское хозяйство, являются: климат, рельеф,

особенности почвенного покрова (влажность, глубина корнеобитаемого слоя, механический состав, структура, каменистость). К первому классу относят земли с очень небольшими ограничениями их сельскохозяйственного использования или земли, не имеющие таких ограничений. К последующим классам относят земли с небольшими, средними, серьёзными и очень серьёзными ограничениями для сельскохозяйственного использования.

Экономическая классификация земель основана на определении стоимости стандартной чистой продукции каждого класса земель. Стандартная чистая продукция определяется как расчётная стоимость полеводческой и садоводческой продукции, свойственной для этих земель при среднем уровне ухода и применении удобрений. Она представляет собой разницу между стоимостью полученной продукции и стоимостью посевного или посадочного материала.

Экономическая классификация земель предполагает объективную оценку производственных возможностей каждого земельного участка. Такую оценку можно произвести после накопления достаточной информации для установления пределов колебания средней статистически чистой продукции на акр каждого физического класса земель.

Сложность установления показателей оценки объясняется значительными колебаниями размеров стандартной чистой продукции с единицы площади неодинаковых физических классов земли в хозяйствах различной специализации. Англичане считают, что со временем будут установлены пределы колебания стандартной чистой продукции на землях всех классов пригодности земли при всех возможных типах специализации. На основании этих данных можно будет определить тесноту связи между физической и экономической классификациями земель.

При проведении классификации земель учитываются только те ограничивающие факторы, которые невозможно устранить на современном уровне развития сельскохозяйственной науки и техники. Поэтому факторы, ранее считавшиеся не преодолимыми препятствиями, в дальнейшем могут перейти в легкоустраняемые, в результате чего земли переводятся в более высокий класс. Поэтому через каждые пять лет проводится корректировка данных классификации земель с учётом получения информации об использовании земель, развития научных исследований и технических возможностей улучшения земель.

В США изучение земель ведётся специальной службой охраны почв в системе Министерства сельского хозяйства. Она состоит из центрального органа, филиалов в штатах и около 2400 районных ячеек по охране почв.

Основными единицами, подлежащими съёмке при почвенных обследованиях, являются серии, внутри которых выделяют почвенные типы и фазы. Серии представляют собой почвы, однотипные по мощности и структуре горизонтов, по содержанию солей, органических веществ, а также по рельефу, степени эродированности, засолению и т.д. В пределах серий выделяют типы почв. Наиболее низкая классификационная единица - фаза. Критерием для её выделения являются: изменение наклона поверхности, ограничивающее использование техники, степень подверженности эрозии, засорённости камнями и т.п.

Обобщить данные почвенного обследования для практических нужд позволяет классификация земель. В зависимости от поставленных целей в США применяют разные системы классификации земель. Например, почвы могут быть сгруппированы в классы по степени пригодности для сельскохозяйственного использования, продуктивности земель и т.д.

Качественная оценка земель в США производится по продуктивности сельскохозяйственных угодий.

Продуктивность пашни определяется по урожайности основных сельскохозяйственных культур не менее чем за десять лет, а для засушливых районов - за более длительный период. Наряду с данными об урожайности собирают сведения о системе севооборотов, обработке почвы, применении удобрений, мелиорации и т.д. На основе этих сведений устанавливают классы ведения хозяйства. Выделение классов ведения хозяйства позволяет оценить каждую категорию земель по урожайности в зависимости от того, при каких способах ведения хозяйств были получены эти данные. Оценка завершается определением показателя продуктивности земель для каждой культуры путём сопоставления фактической урожайности с максимальной, полученной на лучших, но не окультуренных землях.

Для выявления наиболее продуктивных земель в США проводится экономическая классификация земель. При этом наряду с природными факторами учитывают некоторые

экономические показатели: размер хозяйства, структуру землепользования, уровень интенсификации, местоположение и доходность хозяйства на единицу площади, затраты труда и т.п. Земли однородные по возможности сельскохозяйственного использования и близкие по продуктивности, включают в один из семи классов экономической классификации. Так как при выделении классов земель учитывают не только особенности почв, но и целый ряд других природных и экономических факторов, то такой метод исследований называют комплексным.

Единая методика экономической оценки земель в США до сих пор не разработана. Наиболее распространённым является метод оценки земель по чистому доходу от реализации сельскохозяйственной продукции. Земли с наивысшим доходом оценивают в 100 баллов и с ними сравнивают доходность других земель.

В большинстве районов США учет земель ведет госдепартамент, в остальных случаях – департамент штата. Многообразие земельной собственности и конкуренция не позволили реализовать систему многоцелевого кадастра в целом, и действуют лишь отдельные его части.

## **Тема: Общие тенденции развития и перспективы кадастра в мире**

### **Вопросы:**

1. Международная федерация землеустроителей (ФИГ)
2. Кадастр 2014
3. Тенденции развития и перспективы кадастра в мире

## **Вопрос 1. Международная федерация землеустроителей (ФИГ)**

*Кто такие землеустроители?*

Землеустроители, это специалисты, профессиональная подготовка и квалификация которых позволяет им работать в области управления и использования земель и недвижимости, как в сельской, так и в городской местности, в освоенных и неосвоенных регионах. Землеустроители владеют знаниями законодательства, относящегося к управлению землей и недвижимостью; знаниями по состоянию рынка купли-продажи земель и недвижимости; по различным видам услуг в области управления землей и недвижимостью; знаниями экономических вопросов, относящихся к земле и недвижимости, в сфере строительства, менеджмента, технического обслуживания, приобретения и продажи.

*Что такое ФИГ?*

ФИГ основана в 1878 г. в Париже на Первом Международном конгрессе землеустроителей и представляет собой федерацию национальных ассоциаций различных стран мира. ФИГ является единственной международной организацией, охватывающей все области применения геодезии. ФИГ - это признанная ООН неправительственная организация, целью которой является поддержка и развитие геодезической деятельности во всех областях ее применения, а также поддержка специалистов, осуществляющих эту деятельность, в деле удовлетворения потребности рынка, а также потребностей пользователей геодезических услуг и продукции.

С 1926 г. деятельность ФИГ осуществляется на регулярной основе в соответствии с утвержденными планами работ. ФИГ имеет долговременный стратегический план действий, а также текущие планы работ, которые регулярно составляются и обсуждаются. В текущие планы работы включаются, в основном, проблемы, связанные с участием землеустроителей в решении социальных, экономических и технологических вопросов, а также вопросов, связанных с изучением изменений окружающей среды и с потребностями ряда стран, находящихся на стадии перехода к новой экономике.

ФИГ признает, что потребности рынков геодезических услуг постоянно изменяются. В связи с этим планами предусматривается решение проблем по укреплению профессиональной подготовки землеустроителей, повышению их профессиональной квалификации, поддержка в деле внедрения и

освоения новых видов и методов работ, применении новых средств измерений и оборудования. Землеустроители должны быть профессионально подготовленными к тому, чтобы удовлетворять все новые потребности общества, а также работать в условиях изменения окружающей среды.

*Кто является членами ФИГ?*

В ФИГ представлено более 100 стран мира. В ФИГ входят:

- **ассоциации-члены ФИГ** - национальные ассоциации, в которых представлены одна или более область применения геодезии;
- **присоединившиеся к ФИГ** - группы землеустроителей или землеустроительные организации, занимающиеся профессиональной деятельностью в какой-либо области применения геодезии, но не удовлетворяющие требованиям, предъявляемым к ассоциациям членам ФИГ;
- **корпоративные члены** - организации, учреждения или агентства, которые обеспечивают коммерческие услуги, связанные с профессией геодезиста;
- **академические члены** - организации, учреждения или агентства, которые занимаются образованием или исследованиями в одной или более геодезических дисциплин.

Страна, где не существует ассоциация или объединение землеустроителей, может делегировать физическое лицо в качестве своего представителя, чтобы он мог войти в ФИГ в статусе ассоциации-члена ФИГ или в статусе присоединившихся к ФИГ.

## **Вопрос 2. Кадастр 2014**

Необходимость в реформах является главной причиной, по которой комиссия 7 FIG очень внимательно следит за развитием этой сферы и по этой же причине в 1994 году была создана рабочая группа для исследования тенденций и предсказания развития кадастровых систем в будущем. Первым шагом рабочей группы на этом пути была разработка анкет для анализа тенденций. Множество важных предложений было извлечено из этого опроса, по которым было выведено 6 положений. Термин Кадастр 2014 был окончательно определен исходя из этих 6 положений.

Кадастр 2014 – это системно упорядоченная публичная опись данных всех узаконенных участков земли, находящихся в собственности в пределах некоторой страны или района (округа), основанная на съемке их границ. Такие узаконенные земельные объекты упорядоченно идентифицируются посредством уникальных для каждого участка имен либо номеров. Статус объектов определен частным или публичным правом.

Границы, идентификатор совместно с индивидуальными описаниями указывает для каждого отдельного объекта его тип, вид, стоимость, законные права владения и ихограничения, связанные с земельным объектом.

Кадастр 2014 может дать ответ на вопрос где, как много, кто и как ???

Кадастр 2014 имеет 6 основные положения по развитию системы кадастра.

## **Вопрос 3. Тенденции развития и перспективы кадастра в мире**

Последние десятилетия земельные кадастры разных стран имели значительное количество общих черт, основными из которых можно считать **резкую компьютеризацию**, которую в пору назвать информационной революцией, **переход от традиционного картографирования к цифровому**, постепенную эволюцию изначально разных кадастров и **реестров к единой многоцелевой комплексной кадастровой системе**. Компьютеризация продвинулась сильнее всего в некоторых странах Европы, особенно в скандинавских, которые имеют очень высокую степень наличия персональных компьютеров и в офисах, и в домах.

Нельзя не отметить и **постоянное повышение роли регистрации и оценки земель застроенных территорий**. Городские земли относятся к наиболее ценным экономическим и социальным ресурсам нации, управление которыми требует определенной системы измерения и

регистрации земельных участков и прав на них, оценки стоимости участков. В этой связи кадастровая система на землях населенных пунктов, особенно на застроенных территориях, очень важна, и ее роль постоянно повышается. Это естественно хотя бы по причине общего роста народонаселения и уменьшения удельного количества земли.

Во многих странах с высокими темпами урбанизации крайне слабые кадастровые системы. Возникновение большого количества крупных городов в развивающихся странах создало серьезную проблему трущоб, так как большинство жилищ строилось без всякого плана, нет кадастровой системы, дающей информацию о наличии земель, ее стоимости, защищающей права на землю. Трудно придумать иной способ обеспечить жильцам гарантии, кроме выдачи установленного официального документа, определяющего их право на землю. Отсутствие гарантий будет препятствовать самостоятельной деятельности, проведению улучшений, получению кредитов на строительство.

**Совершенствование кадастра всегда имеет целью улучшить и самое традиционное его предназначение** – обеспечение лучшей базы для земельного налогообложения. Кадастровая система позволяет увеличить доходы, обеспечивая взимание налога со всей территории и минимизируя неуплату налога, создает более справедливую систему налогообложения. Передача части земельного налога в распоряжение местных властей способствует местному развитию и рациональной децентрализации.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**кафедра «Экономика и Кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Основы земельного кадастра и мониторинга</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**15. Методические руководства:**

- **Методические рекомендации (материалы) для преподавателей.**
- **Методические указания для студентов.**
- **График по СРС и СРСП**

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**УТВЕРЖДЕН**  
**на заседании кафедры «Э и К»**  
**«\_»\_\_\_\_\_20\_\_ г.,**  
**протокол №\_\_**  
**заведующий кафедрой**  
**доцент., Тологонова А.М.**

\_\_\_\_\_  
**(подпись)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«Основы земельного кадастра и мониторинга»**  
**направление подготовки 620200 «Землеустройство и кадастры»**

**квалификация выпускника - бакалавр**

**БИШКЕК 2019г.**

## Методические рекомендации (материалы) для преподавателя

Методика преподавания основы земельного кадастра и мониторинга должна учитывать и ограничения по времени, и возможности современных инфокоммуникационных технологий, а также способы мотивации обучаемых.

Комплексный подход по формированию системы знаний включает в себя четко структурированную аудиторную (лекции и практические занятия) и самостоятельную работу студентов. Лекционные занятия проводятся с применением наглядных пособий, слайдов. Практические аудиторные занятия организованы по системам работы в малых группах, комбинированный урок. Также при реализации учебного процесса предусмотрены консультации. Консультации организованы еженедельно в форме аудиторного занятия, студенты имеют возможность задать вопрос преподавателю по электронной почте.

Лекционные занятия опираются на визуальные образы в виде слайдов, схем и тематических презентаций, помогающих студентам удерживать содержание лекции как целое.

На первой лекции студентам дается общий план- жизненный цикл дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга», дается краткая характеристика каждого из разделов. В последующем в начале каждой лекции четко обозначается план данного аудиторного занятия и его место в общем плане дисциплины, а также кратко повторяется то, что рассказывалось на предыдущей лекции. В каждой лекции также приводится список литературы, с указанием разделов, которые необходимо прочитать для лучшего усвоения материала, представленного на данной лекции.

Во время лекции все основные определения, термины, формулировки, важные замечания обязательно выделяются лектором. Задача заключительного этапа – фиксация полученного результата, оценка состояния слушателей, перевод ее в режим обсуждения. Таким образом, в конце каждого вопроса, а их в одной лекции чаще всего несколько, преподаватель подводит короткий итог, отвечает на вопросы студентов и задает несколько вопросов для контроля.

В конце каждой лекции преподаватель предоставляет студентам список вопросов для самостоятельного контроля. Основной задачей данного этапа является создание достаточной внешней мотивации студентов к успешной учебной работе (в особенности для самостоятельной работы), необходимо специально формировать соответствующие условия. Создание таких положительных внешних мотивов может быть осуществлено при организации самостоятельной работы студентов в малых группах под руководством и контролем преподавателя.

Практические занятия проводятся с использованием систем работы в малых группах и комбинированный урок, с применением интерактивных методов обучения. Преподаватель обозначает тему занятия и на примере одной фирмы объясняет основные закономерности, правила, алгоритмы, особенности и т.д. решения проблем управления в рамках установленной темы.

Студенты разбиваются на небольшие группы по 3-4 человека, причем состав групп меняется на каждом занятии. Каждой группе выдается задание. Студенты группы, закончившей решение первой, начинают презентацию первыми и т.д.

В ходе группового обсуждения студенты учатся высказывать свою точку зрения по определенному вопросу, защищать свое мнение, применяя знания, полученные на занятиях по предмету. Таким образом, работа в малых группах дает возможность участия в работе всем обучающимся, в том числе и застенчивым, но успевающим студентам. Отметим, что при этой форме занятия преподаватель предоставляет достаточно времени группе на выполнение задания, не настраивая студентов на «скоростное» решение. Для данной формы организации занятий применяются задачи, имеющие конкретную форму, дающие возможность студентам приобрести необходимые для них навыки в применении общих методов и инструментов для решения конкретных задач.



В заключение студентам выдается задание для самостоятельной внеаудиторной работы и обозначается тема следующего практического занятия. Работа в малых группах способствует развитию творческой активности студента - формирование нового и определенное объединение свойств личности, предполагающее включение личности в этот процесс.

## Методические рекомендации (материалы) для преподавателя

тема занятий	применяемые средства обучения	применяемые формы обучения	используемые методы обучения
Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Исторические аспекты развития земельного кадастра	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Государственный реестр прав на недвижимое имущество.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Качественные данные земельного кадастра.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Кадастровая оценка	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	интерактивный, дискуссия.
Земельный кадастр в зарубежных странах	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.
Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	1. Слайды по теме; 2. Электронные материалы; 3. Слово преподавателя.	лекция и практическое занятие.	Проблемный, интерактивный, дискуссия.

## Материалы практических занятий по дисциплине: «Основы земельного кадастра и мониторинга»

**Тема: Сущность, цель, принципы земельного кадастра (Анализ сущности и системы земельного кадастра в Кыргызстане) .**

**Вопросы:**

1. Сравнительный анализ понятия, системы земельного кадастра в России и Кыргызстане
2. Выводы и рекомендации

**Ответы:**

**Вопрос 1. Сравнительный анализ сущности и системы земельного кадастра в России и Кыргызстане.**

Для лучшего понимания сущности и системы земельного кадастра в Кыргызстане полезен будет сравнительный анализ с другими странами. В качестве такой страны в данном случае выбрана Российская Федерация. Студенты могут провести аналогичный сравнительный анализ с другими странами.

№№	Критерии сравнения	Кыргызская Республика	Российская Федерация	Примечание
1	2	3	4	5
1	Нормативный правовой акт, регулирующий ведение земельного кадастра	Земельный кодекс Кыргызской Республики	Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (наряду с Земельным кодексом РФ)	
	Основной нормативный правовой акт регулирует что?	Земельные отношения в Кыргызской Республике, основания возникновения, порядок осуществления и прекращения прав на землю и их регистрацию, а также направлен на создание земельно-рыночных отношений в условиях государственной, муниципальной и частной собственности на землю и рационального использования земли и ее охраны.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности.</li> <li>• Порядок внесения и</li> </ul>	

			<p>предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, документов и порядок ведения кадастра.</p>	
<p>Понятие «Земельный кадастр»</p>	<p><b>Действующее</b></p> <p><b>Земельный кадастр</b> – это систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме <i>земель</i> в Кыргызской Республике, их категориях, который в форме кадастровых карт и планов включает в себя графическую информацию о местоположении, размерах, границах земельных участков, текстовое описание состава земельных угодий, количества, качества <i>земель</i> и их оценку.</p>	<p><b>Отменено</b> (утратил силу Федеральный закон «О государственном земельном кадастре»)</p> <p><b>Государственный земельный кадастр</b> - это систематизированный свод документированных сведений об <i>объектах государственного кадастрового учета</i>, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков <i>и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества</i></p>	<p>В Земкодексе РФ имеется ссылка на то, что Государственный учет земельных участков ведется в соответствии с Законом «О государственном кадастре недвижимости».</p> <p>И в отмененном ФЗ «О государственном кадастре» было введено понятие объектов недвижимого имущества (наряду с земельными участками</p>	

				ми).
	Понятие «Государственный кадастр недвижимости»	Законодательством определено	не	<p><b>Государственный кадастр недвижимости</b> - это систематизированный свод сведений, т.е. это упорядоченный по определенному принципу перечень сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества.</p> <p>Несмотря на то, что отсутствует понятие кадастра недвижимости на законодательном уровне, в Кыргызстане практически ведется Кадастр недвижимости, включающий в себя сведения о земельных участках и других единицах недвижимости.</p> <p>Вопросы регулируются подведомственными актами уполномоченного государственного органа.</p>
2	Основные термины, используемые создаваемой	«Кадастр недвижимости»	«Единица недвижимого имущества»	<p>"Государственный кадастр недвижимости"</p> <p>"Объект кадастрового</p>

<p>системой кадастра</p>	<p>«Идентификационный код» - - “Выписка из Государственного реестра прав на недвижимое имущество” - -</p>	<p>учета”  «Идентификационный номер»  «Государственный кадастровый учет»  «Кадастровый инженер»  «Кадастровый паспорт» - выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.  «Кадастровая деятельность»</p>	
<p>Объекты кадастра</p>	<p>Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др. ( в соответствии с ЗКР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).</p>	<p>Объектами государственного <i>кадастрового</i> учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.</p>	
<p>Орган, уполномочен ный вести кадастр</p>	<p>Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики</p>	<p>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — федеральный орган <u>исполнительной власти</u>, осуществляющий функции по организации единой системы государственного <u>кадастрового учёта</u> недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также</p>	

			инфраструктуры <a href="#">пространственных данных</a> Российской Федерации.	
	Статус специалиста, занимающегося ведением кадастра	Землеустроители, картографы, специалисты по обследованию недвижимости.	<p>Определен статус <i>кадастрового инженера</i>, который должен быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя; иметь высшее образование, стаж работы не менее 2 лет по специальности в сфере учета недвижимости или пройти стажировку не менее этого срока по одной из указанных специальностей у кадастрового инженера недвижимости.</p> <p>Таким образом, решается задача демонополизации рынка технической инвентаризации, повышения качества оказываемых услуг и развития экономики Российской Федерации за счет расширения рынка и увеличения конкуренции.</p>	
	Саморегулируемые организации	Не предусмотрено законодательством.	В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, обеспечения ответственности за осуществляемую деятельность, а также контроля в сфере формирования объектов кадастрового учета Федеральным законом предусматривается возможность создания саморегулируемых организаций.	

## Вопрос 2. Выводы и рекомендации

Сравнительный анализ показывает следующее.

1. В Кыргызстане основы ведения земельного кадастра определены в Земельном кодексе Кыргызской Республики. Специального закона, регулирующего вопросы ведения кадастра нет.
2. Практически и в России, и в Кыргызстане создается и ведется кадастр недвижимости, который включает информацию не только по земельным участкам (земельном фонде), но о недвижимости в целом, включая земельные участки. Только в российском законодательстве понятие «кадастр недвижимости» закреплено специальным законом, а в кыргызском – также остается определение «земельный кадастр», но когда речь идет о земельном кадастре подразумевается кадастр недвижимости. В связи с этим, в дальнейшем по материалам курса «Основы земельного кадастра и мониторинга» применен термин «земельный кадастр», подразумевающий «кадастр недвижимости».
3. Из пункта 2 следует, что в Кыргызстане законодательство о государственном кадастре недвижимости требует внесения изменений/разработки специальных нормативных правовых актов, соответствующих реальному положению дел по кадастру недвижимости. Таким образом, государственный кадастр недвижимости полностью заменит земельный кадастр, что необходимо для логического завершения реформирования системы кадастра недвижимости.

## **Тема 2: Принципы ведения земельного кадастра**

**Вопрос:** Раскрытие принципов ведения земельного кадастра

**Ответ:** Принципы ведения земельного кадастра

Экономика предъявляет к земельному кадастру определенные требования, которые в свою очередь обуславливают принципы его ведения. Основные принципы ведения земельного кадастра заключаются в следующем:

1. *Законность* – все изменения должны проходить на основе государственных правовых актов.
2. *Единство системы земельного кадастра, основанной на принципах взаимосвязи и совместимости с лесным, водным и другими кадастрами.*
3. *Полнота охвата всей территории республики,*
4. *Полнота сведений земельного кадастра*
5. *Непрерывность ведения земельного кадастра.*
6. *Применение единой системы кадастровых карт и единых технических условий кадастровых измерений в Кыргызской Республике.*
7. *Применение единой системы пространственных координат.*
8. *Достоверность, наглядность, оперативность и документальность земельно-кадастровой информации.*
9. *Надежность, четкость и простота, актуальность, объективность, доступность.*
10. *Многоцелевой и многоуровневый характер.*
11. *Бессрочность действия земельно-кадастровых документов*
12. *Обязательность применения земельно-кадастровых данных.*
13. *Эффективность земельного кадастра.*
14. *Экономичность земельного кадастра*
15. *Централизованное руководство земельным кадастром*

## **Тема 3.: Данные по объектам земельного кадастра Кыргызской Республики**



**Вопросы:**

3. Земельный фонд Кыргызской Республики
4. Данные по объектам земельного кадастра в Кыргызской Республике

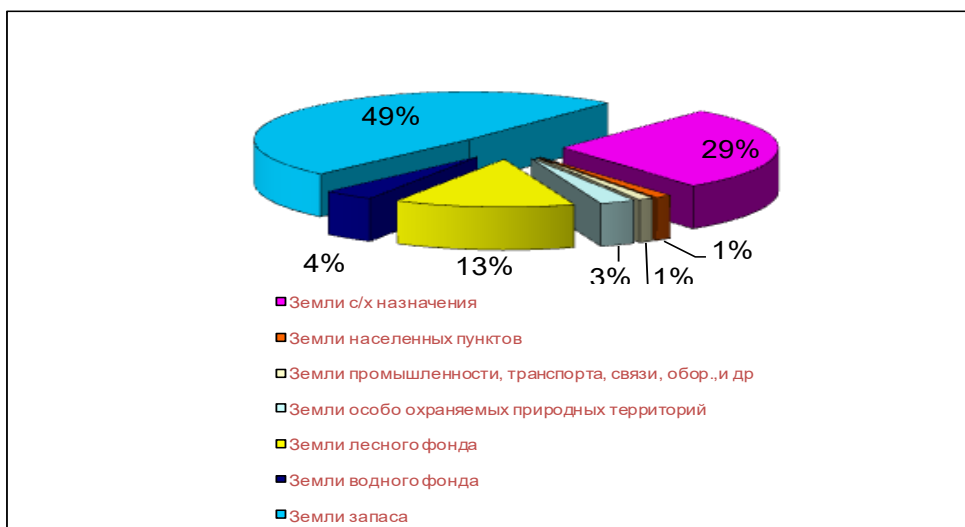
**Ответы:****Вопрос 1. Земельный фонд Кыргызской Республики**

Самым основным и важным объектом земельного кадастра является Земельный фонд Кыргызской Республики. Он включает в себя сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья и в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса;
- 8) земли государственного резерва полезных ископаемых.

Все земли, находящиеся в границах республики представляют собой *земельный фонд республики*. В целом в государственных границах Кыргызской Республики насчитывается 19995,1 тыс. га земель.

### Категории земельного фонда Кыргызской Республики



### ИТОГИ государственного учета земель Кыргызской Республики по категориям и землепользователям по состоянию на 1 января 2012 года

№ п/п	№ строк	Наименование землепользователей и категорий земельного фонда	Общая площадь (тыс.га)	В т.ч. орошаем. (тыс.га)
1	1	Земли сельскохозяйственного назначения, всего:	5674828	865943
21	2	Земли населенных пунктов,	272883	136657

		всего:		
31	3	Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, всего:	224292	2380
35	4	Земли особо охраняемых природных территорий, всего:	707347	1829
39	5	Земли лесного фонда (гос.)	2617772	13103
41	6	Земли водного фонда, всего:	767296	465
44	7	Земли запаса (гос.)	9730510	14094
45	8	Итого земель (1+2+3+4+5+6+7)	19994928	1034471
46	8.1	в т.ч. в частной собственности	1267050	811883
47	8.2	в т.ч. в государственной собственности	18616293	215959
48	8.3	в т.ч. в муниципальной собственности	111585	6629
49	9	Земли, используемые за пределами административной границы района, области	14	0
50	10	Земли, используемые землепользователями других районов, областей	175	132
51	11	Всего земель в административной границе республики (8-9+10)	<b>19995089</b>	1034603

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

земельного фонда Кыргызской Республики по видам сельскохозяйственных угодий по состоянию на 1 января 2012 года

№ п/п	Виды сельскохозяйственных и других угодий	Площадь всего (тыс.га)	В том числе орошаем. (тыс.га)
<b>1</b>	<b>Пашня</b>	<b>1201048</b>	<b>798906</b>
<b>2</b>	<b>Многолетние насаждения, всего в т.ч.:</b>	<b>36492</b>	<b>35938</b>
2а	Сады	27897	27463
2б	Ягодники	85	83
2в	Виноградники	5064	5031
2г	Плодопитомники	358	278
2д	Плانتации тута	2636	2631
2е	Другие насаждения	452	452
<b>3</b>	<b>Залежь</b>	<b>38645</b>	<b>8810</b>
<b>4</b>	<b>Сенокосы</b>	<b>168437</b>	<b>9051</b>
<b>5</b>	<b>Пастбища, всего:</b>	<b>9058449</b>	<b>28840</b>
5а	Из них: культурные, включая площади коренного улучшения	3521	3373
<b>6</b>	<b>Итого сельскохозяйственных угодий</b>	<b>10503071</b>	<b>881545</b>

<b>7</b>	<b>Приусадебные земли, всего в т.ч.:</b>	<b>137873</b>	<b>127921</b>
7а	Пашня	72100	68829
7б	Сады и другие многолетние насаждения	34610	33991
7в	Другие сельскохозяйственные угодья	31163	25101
<b>8</b>	<b>Коллективные: сады</b>	<b>3592</b>	<b>1434</b>
<b>9</b>	<b>Огороды</b>	<b>2713</b>	<b>2407</b>
<b>10</b>	<b>Всего сельскохозяйственных угодий, в т.ч.:</b>	<b>10647249</b>	<b>1013307</b>
10а	Пашня	1275861	870142
10б	Многолетние насаждения	74694	71363
<b>11</b>	<b>Земли под постройками</b>	<b>49906</b>	<b>-</b>
<b>12</b>	<b>Земли, находящиеся в стадии мелиоративной подготовки</b>	<b>14375</b>	<b>944</b>
<b>13</b>	<b>Лесные площади</b>	<b>1164065</b>	<b>11986</b>
<b>14</b>	<b>Древесно-кустарниковые насаждения</b>	<b>463471</b>	<b>8234</b>
<b>15</b>	<b>Болота</b>	<b>6197</b>	<b>-</b>
<b>16</b>	<b>Прочие земли (дороги, под общественными постройками, под дворами)</b>	<b>7649665</b>	<b>-</b>

## Вопрос 2. Данные по объектам земельного кадастра в Кыргызской Республике

По данным Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество по состоянию на 1 сентября 2015 года в Кыргызской Республике имеется 3,2 млн. единиц недвижимости, из них 3,1 млн. единиц зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, что составляет 97% от общего количества.

Данные по классификации в зависимости от назначения недвижимости (жилое, производственное, коммерческое и т.д.) в разрезе областей, городов, районов приведены в отдельном Excel файле «Отчет о количестве единиц недвижимого имущества в КР», размещенном в компьютерном классе ИИП.

### Тема4: Функции органов управления в области ведения земельного кадастра

#### Вопросы:

5. Определение перечня органов, имеющих отношение к процессу создания и ведения земельного кадастра.
6. Определение функций органов управления в создании, ведении и мониторинге кадастра.

#### Ответы:

### Вопрос 1. Перечень органов, имеющих отношение к процессу ведения земельного кадастра

В Перечень органов, имеющих отношение в процесс ведения земельного кадастра, входят:

- Жогорку Кенеш КР
- Правительство КР
- Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при ГРС КР – уполномоченный государственный орган по ведению кадастра
- Местные регистрационные органы Департамента кадастра
- Районные, областные государственные администрации
- Органы местного самоуправления
- ГП «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем»
- Государственная картографо-геодезическая служба.

**Вопрос 2. Функции органов управления в области реализации политики: создании, ведении и мониторинге кадастра**

№№	Наименование органов	Реализация политики			
		координация и контроль	Ведение	мониторинг	предоставление информации для кадастра
1	2	3	4	5	6
2	Правительство КР	√			
3	Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при ГРС КР	√	√	√	
	Местные регистрационные органы		√	√	
	Органы местного самоуправления				√
	ГП «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем»				√
	Государственная картографо-геодезическая служба				√

**Основные функции госорганов и органов местного самоуправления в области ведения земельного кадастра:**

**Жогорку Кенеш Кыргызской Республики:**

Определение политики

**Правительство Кыргызской Республики:**

- Проведение единой государственной политики
- Установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения земельного кадастра.

**Департамент по кадастру и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики:**

- Координация и контроль ведения земельного кадастра
- Обеспечение методологической помощи при ведении земельного кадастра.

**Местные регистрационные органы:**

- Ведение земельного кадастра
- Мониторинг данных земельного кадастра

**Исполнительный орган местного самоуправления в границах аильного округа, города (айыл окмоту, мэрии) :**

- Ведение земельно-кадастровой книги на подведомственной территории

- Ежегодно предоставление в районный регистрационный орган отчет о наличии и использовании земель айыл окмоту.

## **ГП «Государственный проектный институт по землеустройству «Кыргызгипрозем»**

Предоставление информации по итогам:

- инвентаризации всех категорий земель;
- установления наличия и почвенно-мелиоративного состояния сельскохозяйственных угодий
- мониторинга качественного состояния земель.

## **Государственная картографо-геодезическая служба**

Обеспечение кадастра картографической продукцией, топографо-геодезическими данными и материалами.

### **Тема5: Деятельность уполномоченного государственного органа**

#### **по ведению земельного кадастра**

#### **Вопросы:**

3. Ознакомление с деятельностью Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество (посещение центрального аппарата)
4. Ознакомление с деятельностью Центра ГИС при Департаменте кадастра (посещение)

#### **Ответы:**

#### **Вопрос 1. Структура и деятельность Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество**

Департамент кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество является подведомственным подразделением Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики, осуществляющим ведение земельного кадастра, кадастровое картографирование, регистрацию прав на недвижимое имущество и обеспечивающим государственную защиту зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

Основными задачами Департамента кадастра по земельному кадастру являются:

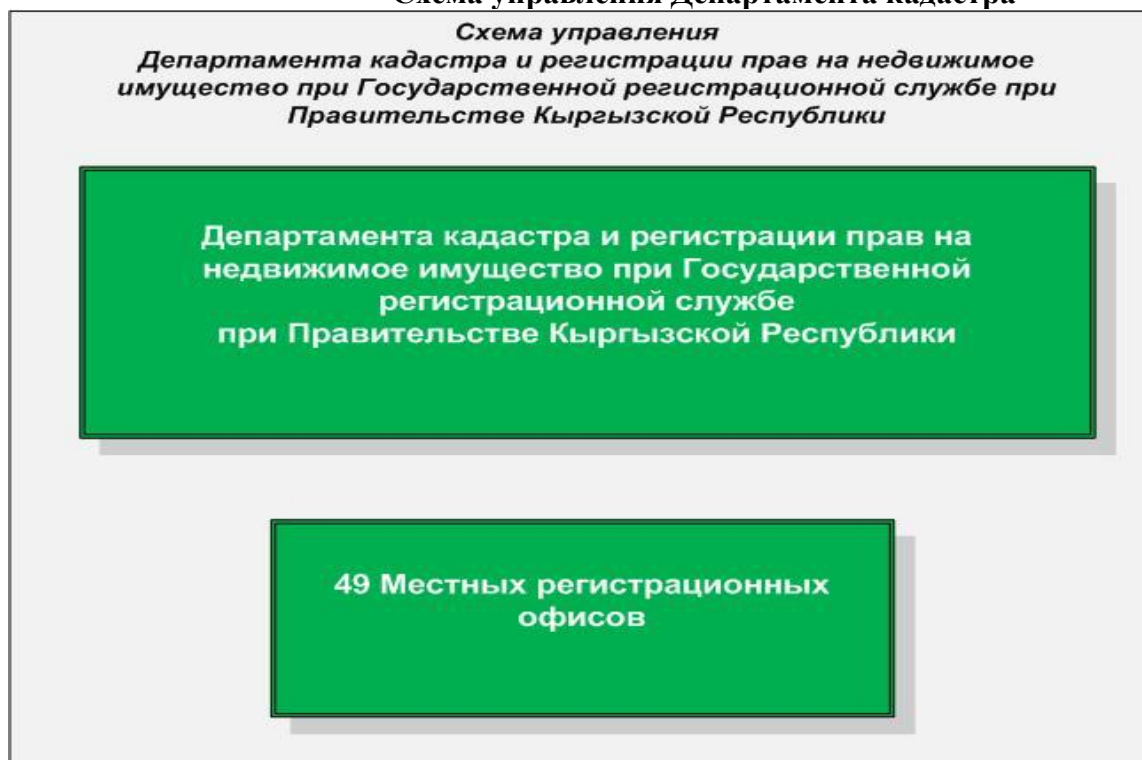
- реализация единой государственной политики по земельному кадастру, кадастровому картографированию;
- участие в создании, регистрации, формировании и обслуживании информационных ресурсов;
- обеспечение функционирования единой государственной системы кадастра;
- создание и актуализация Государственной геоинформационной системы по недвижимому имуществу на базе единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество;
- формирование и ведение Государственного земельного кадастра в пределах своей компетенции;

Департамент кадастра выполняет следующие функции:

- осуществляет руководство единой государственной системой регистрации прав на недвижимое имущество, проведением работ по кадастру и кадастровой картографии;

- проводит регистрацию прав на недвижимое имущество, ведет единый реестр прав на недвижимое имущество
- участвует в обеспечении формирования, хранения, использования и безопасности государственных информационных ресурсов;
- формирует и обслуживает государственные реестры Кыргызской Республики;
- проводит регистрацию прав на недвижимое имущество, ведет единый реестр прав на недвижимое имущество;
- участвует в создании и ведении Единой информационной и геоинформационной системы;
- организует и ведет Государственный земельный кадастр, с составлением годового земельного отчета о состоянии и использовании земельного фонда Кыргызской Республики;
- обеспечивает совместно с другими государственными органами внедрение и развитие Национальной системы координат;
- проводит кадастровую съемку и формирование объектов недвижимого имущества;
- производит разделение и объединение единиц недвижимого имущества на основании заявлений правообладателей;
- проводит техническое обследование единиц недвижимого имущества;
- осуществляет учет, хранение и выдачу регистрационных и кадастровых материалов;
- принимает участие в создании информационной базы данных о недвижимом имуществе, включая все данные о земельных ресурсах.

#### **Схема управления Департамента кадастра**



#### **Вопрос 2. Деятельность Центра ГИС при Департаменте кадастра по созданию земельного кадастра**

«Центр геоинформационных систем» Департамента кадастра создан с целью поддержки и развития информационно-коммуникационных и геоинформационных технологий, формирования и предоставления данных по недвижимости на территории Кыргызской Республики, выполнения землеустроительных и кадастровых работ с применением инновационных технологий.

В соответствии с возложенными задачами Центра ГИС выполняет следующие функции:

- поддержка и развитие информационно-коммуникационных и геоинформационных

технологий в системе кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;

- институциональное развитие системы кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;
- обеспечение формирования, ведения и развития Единой информационной системы по недвижимости (ЕИСН);
- создание и развитие геоинформационной системы как основы Национальной инфраструктуры пространственных данных Кыргызской Республики.
- создание и распространение картографических материалов, другая издательская деятельность;
- выполнение инженерно-геодезических, топографических работ, учет и обработка картографических данных;
- проведение организационно-технических мероприятий по развитию и поддержанию единой государственной системы координат КыргызОб;
- техническое обеспечение и поддержка системы базовых станций по осуществлению инженерно-геодезических работ;
- повышение эффективности использования современных информационно-коммуникационных и геоинформационных технологий;
- оказание информационных, консалтинговых услуг гражданам и организациям в сфере кадастра и регистрации объектов недвижимости и прав на них;
- осуществление мониторинга и обеспечение постоянного функционирования Центра управления GNSS сети;
- осуществление работ по GPS-съемке объектов недвижимости;
- выполнение работ по созданию и ведению базы цифровых пространственных данных об объектах и субъектах недвижимости;
- реализация международных и национальных проектов.

#### **Тема6: Присвоение идентификационного кода единице недвижимого имущества**

##### **Вопрос (задание):**

Присвоить идентификационный код единице недвижимости учитывая принципы формирования единиц недвижимости, порядок кодирования единиц недвижимости и используя картографические материалы (данные) местного регистрационного органа.

#### **Тема7: Государственный реестр прав на недвижимое имущество**

##### **Вопросы:**

1. Деятельность местного регистрационного органа по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество
2. Основные документы единой системы государственной регистрации прав
3. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)

##### **Ответ:**

Для ознакомления с работой местного регистрационного органа по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с содержанием ЕГРП и основными документами единой системы регистрации прав на недвижимое имущество для студентов установлен тестовый режим Автоматизированной системы регистрации (АСР) прав.

#### **Тема8: Количественные данные земель в Кыргызской Республике**

##### **Вопросы:**

1. Ознакомление с данными Отчета о наличии земель и распределении их по категориям, видам угодьям, собственникам и землепользователям (форма № 22).
2. Ознакомление с данными Отчета о наличии орошаемых земель и распределение их по категориям, видам угодий, собственникам и землепользователям (форма № 22а).

Для данного практического занятия имеются электронные формы отчетов в отдельном Excel файле.

### **Тема9: Качественные данные земель**

#### **Вопросы:**

Ознакомление с деятельностью ГП «ГПИ Кыргызгипрозем» по ведению качественных данных земкадастра (посещение).

Ознакомление с документами, картографическими материалами

### **Тема: Мировой опыт государственной кадастровой оценки**

#### **Вопросы:**

1. Мировой опыт массовой оценки недвижимости
2. Особенности проведения массовой кадастровой оценки в различных странах.

#### **Вопрос 1. Мировой опыт массовой оценки недвижимости**

Основное отличие кадастровой оценки от других видов оценки заключается в преимущественном использовании её результатов для целей налогообложения и применения особой технологии оценочных работ – методов массовой оценки.

Изучение мирового опыта в области оценки недвижимости начинается с изучения подходов к оценке и методов, применяемых в зарубежной практике. Массовая оценка объектов недвижимого имущества используется во всем мире и является экономической и материально-технической необходимостью. Несмотря на все разнообразие методов массовой оценки, применяемых во всем мире, концепция, основанная на рыночной стоимости земли, остается неизменной. Во многих странах мира приняты методики оценки недвижимости и определены ее стандарты.

В мировом сообществе существуют две основные системы определения стоимости объектов для формирования налогооблагаемой базы:

- 1) система определения фиксированной заданной стоимости, устанавливаемой государством, - нормативная стоимость, устанавливаемая нормативными правовыми актами органов различных ветвей власти: от государственной до муниципальной;
- 2) система массовой оценки объектов налогообложения, основанная на определении кадастровой стоимости, исходя из рыночной ситуации земельного рынка.

При проведении исследований в области массовой оценки зарубежные ученые применяют значительное количество наработанных методик, которые могут быть использованы при практическом применении методов оценки. Обобщая накопленный опыт зарубежных стран, можно сделать следующие выводы:

Массовая оценка базируется на трех традиционных подходах:

- сравнение рыночной стоимости;
- капитализация дохода;
- определение издержек.

#### **Вопрос 2. Особенности проведения массовой кадастровой оценки в различных странах**

В таблице 1 представлено обобщение опыта проведения массовых работ по кадастровой оценке в различных странах<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Имущественные отношения в Российской Федерации, № 1 (148) 2014, Д.Е. Иваненко. Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран



Таблица 1

Страна	Структуры, ответственные за результаты оценки	Периоды проведения оценки	Объекты оценки
Германия	Налоговые органы	Один раз в восемь - двадцать лет	Земельный участок и объект капитального строительства
Нидерланды	Муниципалитеты	Один раз в четыре года	Единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Австралия	Налоговые органы	Один раз в восемь лет	Единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Испания	Государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	Один раз в восемь - двадцать лет	Земельный участок и объект капитального строительства
Дания	Налоговые органы	Один раз в четыре года	Единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Швеция	Государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	Один раз в пять-шесть лет	Единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Латвия	Государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	Один раз в пять лет	Земельный участок и объект капитального строительства
Китай	Налоговые органы	Нет данных	Единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)

### Тема11: Роль дистанционного зондирования Земли при проведении мониторинга

#### Вопросы:

1. Дистанционное зондирование Земли.

## 2. Спутниковые снимки. Их виды.

### Вопрос 1. Дистанционное зондирование Земли

Использование дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ) при проведении мониторинга территории и землеустройства Дистанционное зондирование Земли (ДЗЗ) - это получение информации о состоянии земной поверхности по измеренным на расстоянии, без непосредственного контакта датчиков с поверхностью, характеристикам электромагнитного излучения. Датчики могут быть установлены на космических аппаратах, самолетах и других носителях. Проведение инспектирующих проверок природопользователей всегда сталкивается с проблемами, связанными с большой пространственной протяженностью проверяемых территорий и отсутствием независимых от природопользователей источников информации. Такие проблемы, как выбор мест для проверок («рекогносцировки»), могут быть решены с применением космической съемки.

Мониторинг - это составная часть управления, которая заключается в непрерывном наблюдении и анализе деятельности объектов с отслеживанием динамики изменений. Космический мониторинг - заключается в непрерывном многократном получении информации о качественных и количественных характеристиках природных и антропогенных объектов и процессов с точной географической привязкой за счет обработки данных, получаемых со спутников ДЗЗ (космической съемки). Космический мониторинг позволяет получать однородную и сравнимую по качеству информацию единовременно для обширных территорий, что практически недостижимо при любых наземных обследованиях.

Спутниковые данные дистанционного зондирования позволяют, решать следующие задачи контроля состояния окружающей среды:

- Определение метеорологических характеристик: вертикальные профили температуры, интегральные характеристики влажности, характер облачности и т. д.);
- Контроль динамики атмосферных фронтов, ураганов, получение карт крупных стихийных бедствий;
- Определение температуры подстилающей поверхности, оперативный контроль и классификация загрязнений почвы и водной поверхности;
- Обнаружения крупных или постоянных выбросов промышленных предприятий;
- Контроль техногенного влияния на состояние лесопарковых зон;
- Обнаружение крупных пожаров и выделение пожароопасных зон в лесах;
- Выявление тепловых аномалий и тепловых выбросов крупных производств и ТЭЦ в мегаполисах;
- Регистрация дымных шлейфов от труб;
- Мониторинг и прогноз сезонных паводков и разливов рек;
- Обнаружение и оценка масштабов зон крупных наводнений;
- Контроль динамики снежных покровов и загрязнений снежного покрова в зонах влияния промышленных предприятий.

### Вопрос 2. Спутниковые снимки

Основной продукт космического мониторинга является снимок. Спутниковый снимок - это двумерное изображение, полученное в результате дистанционной регистрации техническими средствами собственного или отраженного излучения и предназначенное для обнаружения, качественного и количественного изучения объектов, явлений и процессов путем дешифрирования, измерения и картографирования.

Космические снимки можно классифицировать по разным признакам:

- в зависимости от выбора регистрируемых излучательных и отражательных характеристик, что определяется спектральным диапазоном съемки;

- по технологии получения изображений и передачи их на Землю, во многом обуславливающей качество снимков;
- по параметрам орбиты космического носителя и съемочной аппаратуры, определяющих масштаб съемки, обзорность, разрешение снимков и т.п.
- По спектральному диапазону:
  - в видимом и ближнем инфракрасном (световом) диапазоне;
  - в тепловом инфракрасном диапазоне;
  - снимки в радиодиапазоне.
    - По обзорности:
      - глобальные (охватывающие всю планету);
      - региональные, на которых отображаются части материков;
      - локальные, на которых отображаются части регионов.
    - По технологии получения изображения, способам получения снимков и передачи на Землю:
      - ✓ снимки в видимом и ближнем инфракрасном (световом) диапазоне подразделяются на:
        - фотографические; -телевизионные и сканерные; -многоэлементные ПЗС-снимки; - фототелевизионные; в тепловом инфракрасном диапазоне снимки представляют собой тепловые инфракрасные радиометрические снимки; снимки в радиодиапазоне:
      - ✓ снимки, получаемые при пассивной регистрации излучения; -радиолокационные, получаемые при активной локации.

## **Тема 12: Создаваемая Кадастровая база данных Кыргызской Республики**

### **Вопросы:**

1. Презентация тестового режима Кадастровой базы данных, создаваемой Центром ГИС Департамента кадастра.
2. Работа студентов в тестовом режиме Кадастровой базы данных.

## **Тема 13: Сравнительный анализ земельного кадастра разных стран**

### **Вопрос (задание):**

Осуществление сравнительного анализа земельного кадастра разных стран .

### **Условия выполнения задания:**

Для выполнения задания студенты должны применить знания, полученные во время лекционных занятий, а также заниматься самостоятельной предварительной подготовкой по изучению опыта других стран в Интернет –ресурсах.

Для сравнительного анализа рекомендуется следующее:

- a. Выбор характеристик
- b. Заполнение основных характеристик земкадастра по группам стран и по Кыргызской Республике
- c. Определение отличительных и идентичных черт земкадастра Кыргызской Республики по сравнению с другими группами стран.

Пример таблицы для проведения сравнительного анализа приведен ниже<sup>7</sup>:

<sup>7</sup> Студенты могут разработать другую классификацию стран, также использовать другую таблицу или материалы для наглядного представления сравнительного анализа.

№№	Наименование характеристик	Европейские страны	Англия, США, Канада	Кыргызская Республика

#### **Тема 14: Применение мировой тенденции в создании земельного кадастра в Кыргызской Республике**

##### **Вопрос (задание):**

Презентация кыргызской модели земельного кадастра основываясь на существующей системе и с учетом тенденций развития в мире (работа в группах).

##### **Условия выполнения задания:**

1. В целях постепенного накопления информации и выполнения задания студенты должны получить данное задание заранее, в момент начала лекций дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга».
2. Студенты работают в группах (минимум 2 группы) для разработки новой модели или презентации создаваемой модели земельного кадастра.
3. Презентация моделей с использованием проекторов.
4. Обсуждение (одна группа – презентующая, вторая группа – оппонент).
5. Комментарии преподавателя.

#### **Тема 15: Цифровые картографические материалы как важный элемент НИПД**

##### **Вопросы:**

1. Ознакомление с цифровыми картографическими материалами Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество
2. Презентация о современном состоянии работ по созданию НИПД (гостевая лекция)

Инфраструктура пространственных данных (НИПД) – информационно-телекоммуникационная система, обеспечивающая доступ граждан, хозяйствующих субъектов, органов государственной и муниципальной власти территориально распределенным ресурсам пространственных данных, а также распространение и обмен данными в общедоступной глобальной информационной сети в целях повышения эффективности их производства и использования;

Важным элементом инфраструктуры пространственных данных на территории КР должна стать открытая цифровая картографическая основа, т.е. цифровые картографические материалы Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И  
АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**УТВЕРЖДЕН**  
**на заседании кафедры «Э и К»**  
**«\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_ г.,**  
**протокол №**  
**заведующий кафедрой**  
**доцент., Тологонова А.М.**

\_\_\_\_\_  
**(подпись)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«Основы земельного кадастра и мониторинга»**  
**направление подготовки 620 200 «Землеустройство и кадастры»**

**квалификация выпускника- бакалавр**

**БИШКЕК 2019г.**



## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ

тема занятий	вопросы для самостоятельной работы	источники (список литературы)	форма контроля
Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	Введение. Цель и задачи курса. Основные понятия земельного кадастра: определение, значение, цель, задачи, содержание.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Сравнительный анализ в виде таблицы
Исторические аспекты развития земельного кадастра	История возникновения земельного кадастра в мире, причины ведения учета земель, содержание записей. Начало ведения земельного кадастра в Кыргызской Республике.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Доклад; Тематическая дискуссия
Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	Земельный фонд Кыргызской Республики. Категории земель: определение, состав. Распределение земельного фонда Кыргызской Республики.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Анализ земельного фонда КР, представленный в виде таблицы и диаграммы
Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	Компетенция различных уровней власти в области ведения земельного кадастра: Жогорку Кенеша КР, Правительства КР, районных и областных государственных администраций и органов местного самоуправления.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Определение функций органов управления в создании, ведении и мониторинге кадастра. (Представить в виде таблицы)
Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	Задачи и функции уполномоченного органа по ведению	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен	Презентация На тему: «Схема управления Департамента

	<p>земельного кадастра. Структура Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при</p>	<p>З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.</p>	<p>кадастра»</p>
<p>Государственный реестр прав на недвижимое имущество.</p>		<p>Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.</p>	<p>Опрос</p>
<p>Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.</p>	<p>Основные понятия. Порядок государственной регистрации прав и ограничений прав. Основные документы единой системы государственной регистрации прав. Порядок ведения Единого реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП).</p>	<p>Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.</p>	<p>Проверка выполненного индивидуального задания. (см. прил. 1) (Присвоить идентификационный код единице недвижимости учитывая принципы формирования единиц недвижимости, порядок кодирования единиц недвижимости и используя картографические материалы (данные) местного регистрационного органа. )</p>
<p>Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.</p>	<p>Кадастровые карты. Виды кадастровых карт. Принципы кодирования единиц недвижимости.</p>	<p>Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.</p>	<p>Проверка выполненного индивидуального задания. (см. приложение 2).</p>
<p>Качественные данные земельного кадастра.</p>	<p>Государственный количественный и качественный учет земель. Значение количественного учета земель. Значение качественного учета земель.</p>	<p>Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.</p>	<p>Проверка выполненного индивидуального задания. (см. прил. 3)</p>



Кадастровая оценка	Учет качества земель. Бонитировка почв. Система мероприятий по определению качества земель. Периодичность обновления качественных данных земель.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Решение задач (см. прил. 4)
Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	Государственная кадастровая оценка. Кадастровая стоимость земли (недвижимости). Методы массовой оценки. Оценочное зонирование.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Опрос
Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	Мониторинг земель: задачи, виды мониторинга, Современные аспекты государственного мониторинга земель.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Презентация тестового режима Кадастровой базы данных, создаваемой Центром ГИС Департамента кадастра.
Земельный кадастр в зарубежных странах	Кадастровая база данных, создаваемая в Кыргызской Републике. Модернизация кадастровой системы: Новая Национальная система координат. Внедрение GPS технологий.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Сравнительный анализ земельного кадастра разных стран (Представить в виде табл.)
Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	Особенности кадастра в европейских странах. Кадастр в Англии, США и Канаде.	Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	Презентация кыргызской модели земельного кадастра основываясь на существующей системе и с учетом тенденций развития в мире (работа в группах).
Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	Международная федерация	Кадастр недвижимости и мониторинг земель.	Презентация о современном состоянии работ по

	землеустроителей (ФИГ). Кадастр 2014: 6 положений современного кадастра. Тенденции развития и перспективы кадастра в мире.	Жуков В.Д., Шеудзен З.Р. - учебное пособие / Краснодар КубГАУ, 2017-160с.	созданию НИПД
--	--	---	---------------

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**

**кафедра « Экономика и Кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Основы земельного кадастра и мониторинга</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>« Оценка и мониторинг земель»</b>

**16. Фонд оценочных средств дисциплины:**

**А) тестовые задания;**

**Б) контрольные вопросы к экзамену, билеты.**

**Паспорт  
фонда оценочных средств  
по дисциплине  
«Основы земельного кадастра и мониторинга»**

**1. Модели контролируемых компетенций:**

1.1. Компетенции формируемые в процессе изучения дисциплины (7 семестр):

код компетенции	формулировка компетенций
ПК-2	Способен применять о земельных ресурсах страны и мира, мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, региона;
ПК-9	способен использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель;
ПК-13	способен использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;
ПК-17	Способен использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости.

1.2 Сведения об иных дисциплинах (преподаваемых в том числе на других кафедрах) участвующих в формировании данных компетенций;

- «Основы землеустройства»,
- «Экономика недвижимости».

**2.** В результате изучения дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» студент должен:\*

**2.1 знать:**

- методы получения, обработки и использования кадастровой информации и основ получения мониторинговых данных земель.
- основные положения ведения кадастра недвижимости и мониторинга земель.

**2.2 уметь:**

- применять на практике основные методы получения, обработки и использования кадастровой информации и основ получения мониторинговых данных земель;
- использовать информационную базу кадастра недвижимости и мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами;
- проводить кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимости;

**2.3 владеть:**

- навыками применения информационных технологий для решения задач ГКН и мониторинга земель.

\* Уровни обучения определяются ГОС ВПО по соответствующему направлению подготовки.

### 3. Программа оценивания контролируемой компетенции:

№п /п	Контролируемые модули, Разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства**
1.	Введение. Сущность, цель, принципы земельного кадастра.	ПК-2; ПК-4.	Конспект
2.	Исторические аспекты развития земельного кадастра	ПК-2; ПК-4.	Доклад
3.	Земельный фонд КР, как объект земельного кадастра.	ПК-4; ПК-5.	Анализ земельного фонда КР, представленный в виде таблицы и диаграммы
4.	Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра	ПК-5;	Доклад, Презентация на тему: «Полномочия различных органов власти в области ведения земельного кадастра».
5.	Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра.	ПК-5;	Доклад, Презентация на тему: «Уполномоченный государственный орган по ведению земельного кадастра».
6.	Государственный реестр прав на недвижимое имущество.	ПК-9; ПК-4;	Доклад, Презентация на тему: «Государственный реестр прав на недвижимое имущество»
7.	Кадастровые карты. Принципы кодирования единиц недвижимости.	ПК-9; ПК-17.	Отчет: «Присвоение идентификационного кода единице недвижимого имущества». (см. прил.1)
8.	Государственный учет земель. Количественные данные земельного кадастра.	ПК-9; ПК-4; ПК-17.	Отчет ( О наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 1 января 2017 года. Форма № 22.(см. прил. 2)
9.	Качественные данные земельного кадастра.	ПК-9; ПК-4; ПК-17.	Отчет о качественных данных земельного кадастра. (см. прил. 3).
10.	Кадастровая оценка	ПК-13; ПК-9; ПК-4; ПК-17;	Решение задач (см. прил. 4)
11.	Мониторинг рынка и земельных ресурсов.	ПК-13; ПК-9; ПК-4; ПК-17.	Доклад, Презентация на тему: «Мониторинг рынка и земельных ресурсов»

12.	Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.	ПК-9.	Доклад, Презентация на тему: «Кадастровая база данных в рамках модернизации кадастровой системы.»
13.	Земельный кадастр в зарубежных странах	ПК-9.	Доклад, презентация на тему: «Земельный кадастр в зарубежных странах»;
14.	Общие тенденции развития и перспективы земельного кадастра	ПК-9.	Реферат
15.	Земельный кадастр и НИПД (NSDI) в КР.	ПК-9.	Реферат

\* Наименование темы (раздела) или тем (разделов) берется из рабочей программы (силлабуса) дисциплины.

\*\* В графу наименование оценочного средства в обязательном порядке входит способ осуществления оценки компетенции (части контролируемой компетенции) (устно, письменно, компьютерные технологий и др.).

## Экспертное заключение

о соответствии разработанного фонда оценочных средств по дисциплине «Основы земельного кадастра и мониторинга» направления «Землеустройство и кадастры» требованиям ГОС ВПО, основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

Жумаш кызы А., ст. преп. каф.« Э и К»  
(Ф.И.О. разработчиков ФОС, должность, место работы)

№ III.	Наименования показателей	максим балл	Значение показателей/баллы	оценка экспертов
<b>1</b>	<b>Соответствие ФОС установленным требованиям</b>			
		<b>6</b>		
1.1	ГОС ВПО	2	да - 2; частично-1; нет-0;	2
1.2	Основной образовательной программе по направлению подготовки	2	да - 2; частично-1; нет-0;	2
1.3	Целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины	2	да - 2; частично-1; нет-0;	2
<b>2.</b>	<b>Критерии качества ФОС</b>			
		<b>24</b>		
2.1	Соответствие разработанного ФОС результатам обучения	4	- полностью соответствует - 4; - частично соответствует -2; - не соответствует - 0;	4
2.2	Наличие индикаторов оценивания	2	да - 2; нет - 0;	2
2.3	Полнота раскрытия контроль-измерительных материалов, их вариативность, обеспечение контроля междисциплинарной траектории формирования компетенций у студентов при освоении ООП	4	- полностью соответствует-4; - частично соответствует -2; - не соответствует - 0;	4
2.4	Наличие уровней освоения и развития компетенций, наличие уровней трудности тестовых заданий	2	да - 2; нет-0;	2
2.5	Наличие разнообразных форм заданий, практико-ориентированных заданий (постановка проблемных и перспективных вопросов, советующих видам профессиональной деятельности	4	да - 4; нет-0;	4
2.6	Использование компетентностного подхода, объективной внешней оценки, автоматизированной процедуры и т.п.)	2	- обосновано - 2; - частично обосновано- 1; - не обосновано - 0;	2
2.7	Наличие качественных показателей заданий (надежность и валидность результатов контроля)	4	да - 4; нет-0;	4
2.8	Объем, полнота охвата и оригинальность материалов, в т.ч. результаты собственных научных исследований и т.д	2	- полностью соответствует-2; - частично соответствует-1; - не соответствует - 0;	2
Всего				30

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Вывод:** разработанный ФОС соответствует требованиям ГОС ВПО,  
(соответствует, не соответствует)

основной образовательной программе по направлению подготовки, целям и задачам обучения, сформулированным в рабочей программе дисциплины.

Эксперт,  
Зам. директор Гос.  
агентство по  
земельным ресурсам

Джусупбеков Б.А.

**Фонд контрольных вопросов для текущей, промежуточной и итоговой оценки знаний по дисциплине «Основы земельного кадастра и мониторинга»:**

1. Понятие земельного кадастра (недвижимости)
2. Основные принципы ведения земельного кадастра
3. Место и роль земельного кадастра среди других кадастров
4. Земельный фонд Кыргызской Республики
5. Категории земель и виды угодий.
6. Компетенция различных уровней власти в области ведения земельного кадастра
7. Государственный орган, осуществляющий ведение земельного кадастра.
8. Функции Государственного предприятия «ГПИЗ «Кыргызгипрозем» в области ведения земельного кадастра
9. Функции Государственной картографо-геодезической службы
10. Функции местных регистрационных органов.
11. Функции Центра ГИС
12. Порядок государственной регистрации прав и ограничений прав на недвижимое имущество
13. Основные документы единой системы государственной регистрации прав
14. Порядок ведения Единого реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП)
15. Техническое обследование и границы недвижимости
16. Ответственность за нарушения, допущенные при государственной регистрации прав на недвижимое имущество
17. Кадастровые карты
18. Принципы кодирования единиц недвижимости
19. Государственный количественный и качественный учет земель
20. Порядок ведения учета земель
21. Учет земель по категориям
22. Учет земель по угодьям
23. Учет земель по формам собственности
24. Формы №22 и 22а.
25. Качественные характеристики сельскохозяйственных угодий
26. Качественные характеристики кадастра в черте населенных пунктов
27. Государственная кадастровая оценка
28. Особенности оценки сельскохозяйственных земель
29. Мониторинг земель
30. Современные аспекты государственного мониторинга земель
31. Модернизация кадастровой системы
32. Внедрение Национальной системы координат
33. Внедрение GPS технологий
34. Оцифровка кадастровых карт
35. Кадастровая база данных
36. Особенности кадастра в европейских странах
37. Кадастр в Англии, США и Канаде
38. Роль Международной федерации землеустроителей (ФИГ)
39. Положения Кадастра 2014
40. Тенденции развития и перспективы кадастра в мире
41. Основные положения. Понятие инфраструктуры пространственных данных.
42. Современное состояние и проблемы создания инфраструктуры пространственных данных на территории Кыргызской Республики
43. Цели и задачи создания и развития инфраструктуры пространственных данных на территории Кыргызской Республики
44. Основные этапы, направления и мероприятия по формированию инфраструктуры пространственных данных на территории Кыргызской Республики.
- 45.



Тесты для текущей, промежуточной и итоговой аттестации:

<b>Вопрос/Ответ</b>
<p style="text-align: center;"><b>Основы земельного кадастра и мониторинга</b></p> <p><b>1. Что такое земельный кадастр?</b></p> <p>-земельно-кадастровый процесс, связанный с регистрацией прав не только на земельные участки, но и на иные объекты недвижимого имущества</p> <p><i>+единая государственная многоцелевая, многоуровневая система, содержащая информацию о земельных участках и иных объектах недвижимости, а также юридически значимые сведения и документы об их правовом режиме, количественных, качественных и оценочных (экономических) характеристиках</i></p> <p>- систематизированные данные о единицах недвижимости, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях</p>
<p><b>2. Какие документы относятся к базовым документам земельного кадастра?</b></p> <p><i>+земельно-кадастровое дело земельного участка, государственная земельно-кадастровая книга соответствующей административно-территориальной единицы, земельно-кадастровая книга</i></p> <p>-почвенные и геоботанические карты, проекты землеустройства</p> <p>-регистрационное дело</p>
<p><b>3. С какой периодичностью составляется полный отчет о земельном кадастре ?</b></p> <p><i>+полный отчет о земельном кадастре составляется через каждые пять лет</i></p> <p>-каждый год</p> <p>-через три года</p>
<p><b>4. Кадастровая съемка это:</b></p> <p><i>+один из видов топографической съемки выполняемой с целью установления границ земельных участков их координирования и отображения на кадастровых картах и планах</i></p> <p>-съемка, проводимая с целью определения уклона местности при строительстве линейных сооружений</p> <p>-съемка, проводимая для определения смежных землепользователей</p>
<p><b>5. В каком масштабе вычерчивается план земельного участка в правоудостоверяющем документе:</b></p> <p><i>+масштаб плана выбирается в зависимости от размера и конфигурации земельного участка и с таким расчетом, чтобы на нем можно было показать все поворотные точки границ земельного участка</i></p> <p>-план вычерчивается в масштабе 1:500</p> <p>-план вычерчивается в масштабе 1:1000</p>
<p><b>6. Регистрационная карточка состоит из:</b></p> <p><i>+ трех разделов</i></p> <p>- регистрационного дела</p> <p>- двух разделов.</p>
<p><b>7 Для регистрации права собственности на основании приобретательной давности представляется:</b></p> <p><i>+ решение суда о признании за фактическим владельцем права собственности</i></p> <p>- решение местного органа власти за фактическим владельцем права собственности</p> <p>- решение правительства за фактическим владельцем права собственности.</p>
<p><b>8. Обязательна ли регистрация даты и времени при приеме документов от клиента?</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>обязательна</b></li> <li>- достаточно только даты регистрации</li> <li>- обязательна при применении коэффициента срочности</li> </ul>
<p><b>9. Первоначальная государственная регистрация прав на единицу недвижимого имущества осуществляется в течение</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 (пять) рабочих дней со дня подачи заявления</li> <li>+ <b>7 (семи) рабочих дней со дня подачи заявления</b></li> <li>- 3 (трех) рабочих дней со дня подачи заявления</li> </ul>
<p><b>10. В каких случаях можно приостановить регистрацию права</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>при поступлении заявления на регистрацию права фактического владельца</b></li> <li>- в любое время</li> <li>- в период зарегистрированного права</li> </ul>
<p><b>11. Право собственности, независимо от его форм, регистрируется:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в первом разделе регистрационной карточки</li> <li>+ <b>во втором разделе регистрационной карточки</b></li> <li>- в третьем разделе регистрационной карточки</li> </ul>
<p><b>12. Кем принимаются на учет бесхозяйные недвижимые вещи</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местными органами власти</li> <li>- местными органами архитектуры</li> <li>+ <b>местными регистрационными органами</b></li> </ul>
<p><b>13. Для регистрации права на недвижимое имущество, которое было перепрофилировано или перепланировано (с изменением объемно-планировочных и конструктивных решений) необходимо предоставить:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- решение местных органов власти</li> <li>+ <b>акт приемки в эксплуатацию</b></li> <li>- заключение органов архитектуры</li> </ul>
<p><b>14. Для регистрации аренды или субаренды, необходимо ли регистрация основного права:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нет необходимо регистрации основного права</li> <li>+ <b>основное право подлежит регистрации</b></li> <li>- по усмотрению местного регистрационного органа</li> </ul>
<p><b>15. Подлежат ли регистрации не вступившие в законную силу судебных актов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не подлежат</li> <li>+ <b>подлежит</b></li> <li>- на усмотрение местных регистрационных органов</li> </ul>
<p><b>16. Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости предоставляются лицам:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- любому лицу</li> <li>+ <b>самим правообладателям</b></li> <li>- заинтересованным лицам</li> </ul>
<p><b>17. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество является документом, подтверждающим наличие государственной регистрации прав на единицу недвижимого имущества, и представляется по письменному заявлению:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>любому лицу, предъявившему документы, удостоверяющие личность</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- только самому собственнику, предъявившему документы, удостоверяющие личность</li> <li>- заинтересованным лицам, предъявившим документы, удостоверяющие личность</li> </ul>
<p><b>18. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество предоставляется:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- требует проведения текущего обследования</li> <li>- по усмотрению местного регистрационного органа</li> <li>+ <b>без проведения текущего обследования</b></li> </ul>
<p><b>19. Справка о неимении недвижимого имущества предоставляется в случае:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в случае если заявитель не указал в декларации зарегистрированных прав на единицу недвижимого имущества</li> <li>+ <b>в случае отсутствия у заявителя зарегистрированных прав на единицу недвижимого имущества</b></li> <li>- в случае у заявителя гибели зарегистрированного права на единицу недвижимого имущества</li> </ul>
<p><b>20. Запросы о предоставлении информации, поступающие по входящей корреспонденции, а также выдаваемая по ним информация регистрируются:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>в общем отделе местного регистрационного органа</b></li> <li>- через зал приема и выдачи документов местного регистрационного органа</li> </ul> <p>- через визу руководства местного регистрационного органа</p>
<p><b>21. Единицей учета и хранения данных кадастра является?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) земельный участок</li> <li>б) строения, кадастр</li> <li>в) земли сельского хозяйства</li> <li>г) земли запаса</li> <li>д) земли лесного хозяйства</li> </ul>
<p><b>22. Выдача технического паспорта осуществляется на:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>платной основе</b></li> <li>- безвозмездной основе</li> <li>- гарантийным письмом</li> </ul>
<p><b>23. Техническое обследование единиц недвижимого имущества осуществляют:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местные органы власти по месту нахождения единицы недвижимого имущества</li> <li>+ <b>местные регистрационные органы по месту нахождения единицы недвижимого имущества</b></li> <li>- <b>местные органы архитектуры по месту нахождения единицы недвижимого имущества</b></li> </ul>
<p><b>24. Техническое обследование единиц недвижимого имущества включает в себя:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первичное и вторичное обследование</li> <li>- текущее обследование</li> <li>- первичное и текущее обследование</li> </ul>
<p><b>25. Технический паспорт это:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документ правоустанавливающий, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества</li> <li>+ <b>документ установленной формы, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества</b></li> <li>- документ правоудостоверяющий, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества</li> </ul>
<p><b>26. Камеральные работы это</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>обработка материалов, собранных в процессе полевых работ</b></li> </ul>

- обработка индексированных карт, собранных в процессе полевых работ
- обработка регистрационных карт, собранных в процессе полевых работ

**27. Первичное обследование единиц недвижимого имущества начинается:**

- с изучением архивных материалов единицы недвижимого имущества с выездом на место
- + с обследования единицы недвижимого имущества с выездом на место
- с подачи заявления единицы недвижимого имущества с выездом на место

**28. Земельные участки на которых проводились испытания ядерного оружия, переводятся по решению правительства РК в состав каких земель?**

- а) земель запаса
- б) земель с\х назначения
- в) городских земель
- г) земель лесного фонда
- д) земель водного фонда

**29. Земельные участки, подвергшиеся сверхнормативному радиоактивному загрязнению, могут ли передаваться в собственность?**

- а) не могут передаваться в собственность
- б) могут передаваться в собственность
- в) могут передаваться только во временное землепользование
- г) могут передаваться только в частную собственность
- д) в отдельных случаях подлежат приватизации

**30. Сведения государственного земельного кадастра являются...?**

- а) государственным информационным ресурсом
- б) негосударственным информационным ресурсом
- в) автоматизированной информационной системой
- г) в отдельных случаях подлежат приватизации
- д) могут передаваться только во временное землепользование

### Содержание и порядок разработки тестовых заданий

<b>Наименование параметра</b>	<b>Характеристика</b>
Общее количество вопросов	30
Продолжительность теста (час, мин, с)	20 тестов – 30 мин.
Количество вопросов из каждого раздела	4-5
Количество теоретических вопросов	30
Количество практических вопросов	
Система оценивания результатов: -отлично -хорошо -удовлетворительно	87-100 73-86 60 и выше

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 1**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Понятие земельного кадастра (недвижимости)
2. Качественные характеристики сельскохозяйственных угодий

Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 2**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Основные принципы ведения земельного кадастра
2. Мониторинг земель.

Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 3**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Место и роль земельного кадастра среди других кадастров
2. Учет земель по категориям

Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 4**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Земельный фонд Кыргызской Республики
2. Учет земель по угодьям

Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 5**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Категории земель и виды угодий.
2. Современные аспекты государственного мониторинга земель

Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 6**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Компетенция различных уровней власти в области ведения земельного кадастра
2. Государственная кадастровая оценка

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 7**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Государственный орган, осуществляющий ведение земельного кадастра.
2. Учет земель по формам собственности

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 8**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Функции Государственного предприятия «ГПИЗ «Кыргызгипрозем» в области ведения земельного кадастра
2. Модернизация кадастровой системы

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 9**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Функции Государственной картографо-геодезической службы
2. Внедрение GPS технологий

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**КГУСТА ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 10**

**Дисциплина «Основы земельного кадастра и мониторинга»**

1. Функции местных регистрационных органов.
2. Положения Кадастра 2014

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**





**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КР**  
**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И**  
**АРХИТЕКТУРЫ им. Н.ИСАНОВА**

**Институт Инновационных Профессий**  
**кафедра « Экономика и Кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Основы земельного кадастра и мониторинга</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**17. ВНЕШНЯЯ ЭКСПЕРТИЗА ОЦЕНКИ УМК**

## **РЕЦЕНЗИЯ**

**на учебно-методический комплекс по дисциплине «Основы земельного кадастра и мониторинга» для студентов 4 курса**

**направление подготовки: «Землеустройство и кадастры»**

**академическая степень: инженер - оценщик**

Учебно-методический комплекс, представленный для рецензирования предназначен для преподавания дисциплины студентам очной формы обучения программы бакалавр «Оценка и мониторинг земель» по направлению 620 200 «Землеустройство и кадастры»

Учебно-методический комплекс составлен с учетом Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 620 200 «Землеустройство и кадастры».

Представленный учебно-методический комплекс дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» содержателен, имеет практическую направленность, включает достаточное количество разнообразных элементов, направленных на развитие научно-исследовательской деятельности студента.

Материалы УМК дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга» разработаны в строгом соответствии с разделами рабочей программы. Следует отметить упорядоченный, модульный подход к изучаемым разделам дисциплины.

Количество кредитов по дисциплине соответствует нормам Государственного образовательного стандарта по данному направлению.

В Фонде оценочных средств дисциплины заложены методы, позволяющие всесторонне оценить результаты обучения студента бакалавра.

В рамках самостоятельной работы в материалах учебно-методического комплекса предусмотрены текущая и опережающая СРС и расчетно-графическая работа. Данные виды работ способствуют развитию практических, умственных способностей и навыков аналитического мышления студента бакалавра.

Перечень рекомендуемой основной и дополнительной литературы включает источники 2004-2017 гг., ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Имеются ссылки на сайты и базы данных.

Содержание учебно-методического комплекса направлено на достижение как целей и результатов обучения дисциплины «Основы земельного кадастра и мониторинга», так и целей, и результатов обучения образовательной программы бакалавра «Оценка и мониторинг земель».

**Рецензент,**

**Зам. директор Гос. агентство**

**по земельным ресурсам**

**Джусупбеков Б.А.**