

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

“Кыргызский Государственный Университет Строительства, Транспорта и  
Архитектуры им. Н.Исанова”

ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ

КАФЕДРА: “Экономика и кадастр”

УТВЕРЖДАЮ  
Директор   
ФИО (подпись)



“ 02 ” 04 2018г.

ПРОГРАММА

итоговой государственной аттестации

магистерской программы “Оценка и мониторинг земель”

по направлению 620200 “Землеустройство и кадастры”

Бишкек 2018

Программа содержит перечень тем (вопросов) по дисциплинам базовой части профессионального цикла учебного плана подготовки студентов по направлению 620200 Землеустройство и кадастры вошедших в содержание билетов итоговой государственной аттестации.

Составители: зав.кафедрой "ЭиК", доцент Тологонова А.М.

Программа рассмотрена и рекомендована к изданию протоколом заседания кафедры "ЭиК".

Протокол № 7 от "30" 03 2018 г.

Зав.кафедрой  Тологонова А.М.

## **Введение**

### **Общая характеристика программы «Оценка и мониторинг земель»**

Данная программа предполагает изучение теоретических знаний и практических навыков выполнения земельно-кадастровых работ. Для лучшего усвоения учебного материала и активизация учебного процесса используются на лабораторных занятиях земельно-кадастровые данные, картографические и текстовые земельно-кадастровые документы, специальная литература.

Студент должен иметь представление о задачах, назначении, содержании и принципах государственного земельного кадастра; регистрации землевладений и землепользований, учете и оценке земель; о мониторинге земель: содержании и порядке ведения земельного кадастра предприятий (организаций, учреждений), населенного пункта, района, области (края), республики, страны.

Студент должен знать основные теоретические и методические положения земельного кадастра; историю развития земельного кадастра в КР; методы получения, обработки и анализа данных при ведении земельного кадастра; понятие земельной регистрации, ее состояние и развитие в КР и зарубежных странах; назначение и содержание учета земель; общие положения земельно-оценочных работ в составе государственного земельного кадастра; основные вопросы ведения земельного кадастра на предприятии, в организации, в населенных пунктах, в районе, в области и в стране в целом; основные положения создания автоматизированных систем земельного кадастра; структуру и содержание мониторинга земель; основы ведения земельного кадастра в зарубежных странах.

Студент должен уметь проводить учет земель; проводить оценку земель; правильно составлять учетную и отчетную земельно-кадастровую документацию; применять данные земельного кадастра при решении вопросов управления землями.

Студент должен приобрести навыки владения земельно-кадастровой терминологией и документацией, определения и управления стоимостью земель.

Программа итоговой государственной аттестации разработана на основе государственного образовательного стандарта подготовки магистров.

Каждый экзаменационный билет содержит три вопроса: по одному из каждого блока вопросов.

Первый блок вопросов направлен на проверку соответствия знаний и умений студента требованиям Государственного образовательного стандарта подготовки магистров по соответствующему направлению.

Второй блок вопросов направлен на проверку знаний и умений, достаточных для хорошего понимания закономерностей и взаимосвязей в соответствующей области оценки и мониторинга земель, а также на выявление творческого потенциала студента.

Третий блок вопросов направлен на проверку знаний и умений, достаточных для трудоустройства.

Все экзаменационные билеты рассчитаны на комплексную проверку подготовки студентов.

Продолжительность итоговой государственной аттестации составляет 90 минут.

## Содержание

### Наименование тем по “Кадастр недвижимости”

1. Основные задачи, цели и функции кадастра недвижимости. Принципы ведения кадастра недвижимости.
2. Кадастровые отношения и правовые основы кадастровых отношений.
3. Объекты, их классификация и субъекты кадастровых отношений.
4. Уникальное свойство земельных участков. Формирование и образование земельных участков.
5. Структура и состав сведений кадастра недвижимости. Уникальные и дополнительные характеристики объектов недвижимости.
6. Разделы кадастра недвижимости, их содержание. Основные документы кадастра недвижимости.
7. Порядок ведения кадастра недвижимости. Кадастровые процедуры. Статусы объектов недвижимости в кадастре недвижимости.
8. Порядок и технология государственного кадастрового учета.
9. Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости.
10. Приостановление кадастрового учета, отказ в осуществлении кадастрового учета. Ошибки в государственном кадастре недвижимости.
11. Информационное взаимодействие и порядок осуществления информационного взаимодействия.
12. Основы кадастровой деятельности.
13. Кадастровые работы. Виды кадастровых работ и основания проведения кадастровых работ.
14. Классификация мировых кадастровых систем и систем регистрации. Характеристика основных зарубежных кадастровых и регистрационных систем учета объектов недвижимости.

### Наименование тем по “Регистрация прав на недвижимое имущество”

1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2. Государственное управление в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Правовые основы регистрационной деятельности
4. Объекты и субъекты гражданских правоотношений, подлежащих государственной

регистрации.

5. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации
6. Особенности государственной регистрации права собственности и иных вещных прав
7. Особенности государственной регистрации различных видов договоров.
8. Особенности государственной регистрации сделок и прав в сфере земельных правоотношений.
9. Порядок и условия проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
10. Налогообложение в сфере недвижимости.
11. Основы информатизации регистрационной деятельности
12. Судебная практика разрешения споров, связанных с регистрационной деятельностью.

**Наименование тем по “Оценка и мониторинг земель и иных объектов  
недвижимости”**

1. Понятия, цели оценки недвижимости. Классификация объектов недвижимости
2. Анализ рынка недвижимости. Анализ фактических характеристик зданий и сооружений. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
3. Принципы оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.
4. Затратный подход к оценке недвижимости. Сущность подхода. Методы затратного подхода
5. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Сущность подхода. Методы сравнительного подхода
6. Доходный подход к оценке недвижимости. Сущность подхода. Методы доходного подхода
7. Методы оценки стоимости земельных участков.
8. Оценка стоимости частичных прав на недвижимость
9. Отчет об оценке недвижимости.
10. Общие положения мониторинга земель
11. Структура мониторинга земель
12. Мониторинговые исследования
13. Комплексная инвентаризация земель

14. Анализ качественного мониторинга земельного фонда в КР
15. Особенности мониторинга земель населенных пунктов
16. Научное и техническое обеспечение мониторинга земель
17. Мониторинг земель за рубежом

### **Вопросы итоговой государственной аттестации**

#### **По “Кадастр недвижимости”**

- Основные задачи и цели кадастра недвижимости.
- Определение государственного кадастра недвижимости, определение государственного кадастрового учета
- Определение кадастровой деятельности.
- Понятие топологической основы кадастра недвижимости и определения ее основных составляющих.
- Функции кадастра недвижимости
- Основные инструменты и методы информационной наполняемости кадастра недвижимости.
- Принципы ведения кадастра недвижимости. Понятие и состав кадастровых отношений.
- Система кадастровых отношений.
- Структура и содержание норм, регулирующих кадастровые отношения. Понятие и классификация объектов недвижимости.
- Субъекты кадастровых отношений
- Орган кадастрового учета.
- Правообладатели объектов недвижимости. Кадастровые инженеры.
- Уникальное свойство земельных участков и следствия из этого свойства.
- Формирование и образование земельных участков их существенные отличия.
- Виды образований земельных участков. Требования к образованию и формированию земельных участков.
- Структура и состав сведений кадастра недвижимости о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях и объектах незавершенного строительства.
- Структура и состав сведений кадастра недвижимости о Государственной границе КР, муниципальных образований, населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

- Структура и состав сведений кадастра недвижимости о картографо-геодезической основе и кадастровом делении территории КР.
  - Уникальные и дополнительные характеристики земельных участков и объектов капитального строительства в кадастре недвижимости (понятие и система).
  - Порядок предоставления сведений государственного кадастра недвижимости.
- Формы сведений государственного кадастра недвижимости. Основные разделы кадастра недвижимости и структура записей в них.
- Реестр кадастра недвижимости и его подразделы.
  - Автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН).
  - Кадастровые книги и их классификация. Кадастровые карты и их классификация и назначение. Общий порядок и правила ведения кадастра недвижимости в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.
  - Понятие и виды кадастровых процедур.
  - Уполномоченные и должностные лица, осуществляющие кадастровые процедуры.
  - Статусы объектов недвижимости в процессе кадастровых процедур.
  - Основания государственного кадастрового учета и лица, имеющие право обращаться с заявлениями о кадастровом учете.
  - Сроки и место осуществления кадастрового учета.
  - Формы и порядок представления заявлений. Состав необходимых для кадастрового учета документов.
  - Понятие и формы документов, обосновывающих внесение сведений в государственный кадастр недвижимости в порядке кадастрового учета.
  - Решение об осуществлении кадастрового учета и документы об осуществлении кадастрового учета. Особенности кадастрового учета преобразуемых и измененных земельных участков.
  - Особенности кадастрового учета частей земельных участков.
  - Особенности кадастрового учета многоконтурных земельных участков.
- Особенности кадастрового учета помещений. Особенности кадастрового учета отдельных типов сооружений.
- Особенности кадастрового учета объектов недвижимости, для строительства и реконструкции которых выдача разрешения на строительство не требуется. Случаи и основания приостановления кадастрового учета.

- Порядок приостановления кадастрового учета. Случаи и основания отказа в осуществлении кадастрового учета.

- Порядок отказа в осуществлении кадастрового учета.

- Классификация ошибок в государственном кадастре недвижимости и порядок их исправления. Понятие информационного взаимодействия. Сведения, предоставляемые в порядке информационного взаимодействия.

- Стороны информационного взаимодействия. Правила внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия. Понятие и задачи кадастровой деятельности. Кадастровый инженер и государственный реестр кадастровых инженеров.

- Формы организации кадастровой деятельности.

- Саморегулирование кадастровой деятельности и его цели и задачи. Цели и место кадастровых работ в процессе формирования, образования и создания объектов недвижимости.

- Классификация кадастровых работ.

- Основания для выполнения кадастровых работ. Договор подряда на выполнение кадастровых работ.

- Состав и содержание всех видов кадастровых работ.

- Правовые основы кадастровых работ. Нормативно-технические основы кадастровых работ.

- Технологии кадастровых работ.

- Результаты кадастровых работ и формы документов.

- Порядок согласования местоположения границ земельных участков.

Классификация мировых кадастровых и регистрационных систем.

- Характеристика групп мировых систем. Юридические системы кадастров.

- Фискальные системы кадастров. Многофункциональные системы кадастров.

- Особенности кадастровых и регистрационных систем на примере некоторых зарубежных стран.

- Международное взаимодействие КР и зарубежных стран в сфере создания кадастра недвижимости.

### **По «Регистрации прав на недвижимое имущество»**

- Понятие, цели, задачи и принципы государственной регистрации.

- История «укрепления права» в КР.

- Момент возникновения прав, признание ранее возникших прав.

- Обязанность и сроки государственной регистрации. Место в системе органов исполнительной власти КР, система, структура и компетенция органов в области государственной регистрации.

- Правовое положение (статус) государственного регистратора Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в последней редакции) и иные законы. Понятие и виды объектов и субъектов гражданских прав.

- Институт представительности и доверенности.
- Требования к документам, удостоверяющим полномочия представителей.
- Недвижимость как объект гражданских прав.
- Юридическая классификация объектов недвижимости.
- Объекты незавершенного строительства, их правовой режим. Понятие, виды и формы сделок.

- Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.
- Недействительность сделок.
- Правовые последствия признания недействительности сделок.
- Крупные сделки.
- Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность. Понятие, признаки и виды вещных прав.

- Право собственности.
- Способы приобретения и освоения прекращения права собственности.
- Понятие и виды ограниченных вещных прав.
- Особенности государственной регистрации права общей собственности.
- Способы защиты права собственности. Договор купли продажи недвижимости; дарение; мены; ренты; договор пожизненного содержания с иждивением; аренды; договора участия в долевом строительстве.

- Права и сделки с земельными участками, подлежащими государственной регистрации.

- Виды ограничений (обременений) прав на земельные участки, подлежащие государственной регистрации.

- Признание ранее возникших прав на земельные участки.
- Государственная регистрация прав на участки земель населённых пунктов,
- Особенности правового режима долей в праве общей собственности на участки земель населённых пунктов.

- Ограничения прав на землю иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

- Упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества «дачная амнистия». Порядок предоставления информации из Госрегистра.

- Требования к документам, предоставляемым на государственную регистрацию.

- Порядок проведения госрегистрации.

- Правовая экспертиза представленных на госрегистрацию документов и проверка законности сделки.

- Основания для регистрации прав, приостановления регистрационных действий и отказа в госрегистрации.

- Сроки, порядок прекращения государственной регистрации прав.

- Сроки совершения регистрационных действий.

- Исправление технических ошибок.

- Особенности госрегистрации прав на недвижимое имущество в многоквартирном доме.

- Госрегистрация прав, установленных решением судов . Порядок уплаты и размеры госпошлины за свершение нотариальных действий.

- Имущественные налоговые вычеты.

- Налог на имущество физических лиц.

- Земельный налог.

- Назначение и структура системы информатизации регистрационной деятельности.

- Программное обеспечение органов Госрегистра,

- Проблемы и перспективы развития единой информационной системы Госрегистра. Споры, рассматриваемых в судебном порядке в отношении недвижимого имущества и в связи с осуществлением в отношении этого имущества государственной регистрации прав.

#### **По “Оценка и мониторинг земель и иных объектов недвижимости”**

- Что такое субъект оценки, объект оценки?

- Какова особенность процесса оценки?

- Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости;

- Техническая экспертиза объекта недвижимости
  - Принцип наиболее эффективного использования
  - Область применения и ограничения затратного подхода;
  - Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости;
  - Методы определения стоимости нового строительства;
  - Методы определения совокупного износа; физический износ; функциональный износ; внешний (экономический) износ.
- Область применения сравнительного подхода;
  - Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости;
- Количественные и качественные методы оценки недвижимости в сравнительном подходе;
- Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка.
  - Область применения доходного подхода;
  - Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости;
  - Метод дисконтирования денежного потока;
  - Метод прямой капитализации.
  - Подходы и методы оценки земельных участков;
  - Кадастровая оценка земельных участков.
  - Методика оценки стоимости прав арендатора и арендодателя.
  - Техническое задание и договор на оценку;
  - Основные требования к отчету об оценке;
  - Состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.
- Что такое земельные ресурсы и управление ими?
  - Какие действия необходимы для организации рационального использования земли как объекта недвижимости?
- Что понимается под рациональным использованием земли?
  - Как осуществляется охрана земли землепользователями?
  - Каковы основные задачи управления земельными ресурсами и иными объектами недвижимости?
- Какими основными нормативно-законодательными документами регулируется мониторинг земель?
  - Назовите задачи мониторинга земель?
  - По каким направлениям проводятся работы по мониторингу земель?

- Назовите принципы ведения мониторинга земель?
- Назовите виды мониторинга земель?
- Какими методами осуществляется система сбора и использования данных мониторинга земель?
- Какие негативные процессы выявляются с помощью системы натуральных наблюдений?

### Список рекомендуемой литературы

#### Основная литература

- Основы землеустройства: Учебник / С.Н.Волков, К.Ч.Исмаилова, В.В.Денисов, А.Ж.Батыкова, – Б: «Кут-Бер» 2015,- 408стр.
- Землеустройство в КР.: Учебник для высших учебных заведений/ С.Н.Волков, В.В.Денисов, - Москва-Бишкек 2014, 896стр.
- Основы земельных отношений и землеустройства: Учебное пособие/ М.А.Сулин, Д.А.Шишов.- СПб: Проспект Науки,2015,-320стр.
- Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие/ С.В.Фокин, О.Н.Шпортько – М: Альфа- М, ИНФРА- М, 2015- 272стр.
- Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г
- Оценка недвижимости: Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Учебное пособие 2004г
- Правовые основы управления собственностью: Орозалиев М.Дж., Тологонова А.М., Учебное пособие 2011г.
- Управление собственностью: принципы и подходы: Тологонова А.М. Учебное пособие 2017г.
- научно-практический журнал «Вопросы оценки»  
[http://sr000.ru/press\\_center/publications/questions/about/](http://sr000.ru/press_center/publications/questions/about/)

#### Перечень нормативных правовых актов Кыргызской Республики

- Конституция КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202913?cl=ru-ru>)
- Гражданского кодекса КР. (<http://rss.kg/law/gkkr1/>:  
<ttp://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/5>)
- Земельный кодекс КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8?cl=ru-ru>)
- Налоговый кодекс КР. (<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202445>)

- Лесной кодекс КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- Водный кодекс КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- Правила государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ПОЛОЖЕНИЕ о порядке предоставления данных о недвижимости из Единой информационной системы по недвижимости и местными регистрационными органами Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики (утверждено постановлением Правительства КР от 25 ноября 2010 года N 301)
- Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

#### **Адреса интернет сайтов:**

- <http://www.gosreg.kg>
- <http://www.fig.net>

#### **Дополнительная литература**

- Маматканов Д.М., Бажанова Л.В., Романовский В.В. Водные ресурсы горного Кыргызстана на современном этапе.
- Ю.Денисов В.В., Исмаилова К.Ч., Осмонова А.С. Землеустройство в условиях орошаемого земледелия.
- Управление земельными ресурсами: учеб. пособие / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов, О.С. Семкина. - СПб: Питер. 2005. - 384 с.