

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ**  
**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**  
**(РУТ (МИИТ))**



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
высшего образования - программы бакалавриата  
по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Государственная регистрация, учет и оценка земель**

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Кадастр недвижимости

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде  
электронного документа выгружена из единой  
корпоративной информационной системы управления  
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)  
ID подписи: 72156  
Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович  
Дата: 16.07.2025

## 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью освоения учебной дисциплины Государственная регистрация, учет и оценка земель является:

Формирование у обучающихся системных знаний, практических навыков и компетенций в области организации и осуществления государственной регистрации прав на земельные участки, государственного кадастрового учета земель и определения их стоимости для обеспечения эффективного, законного и прозрачного оборота недвижимости, устойчивого землепользования и формирования доходной базы бюджетов.

Основные задачи дисциплины:

- Изучение правовых основ государственной регистрации и оценки земель;
- Изучить принципы, порядок и этапы государственной регистрации возникновения, перехода, ограничений (обременений) и прекращения прав на земельные участки в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- Рассмотреть виды регистрируемых прав (собственность, аренда, сервитут, ипотека и др.) и оснований для регистрации (сделки, решения органов власти, наследование и т.д.);
- Изучить порядок постановки на учет, снятия с учета, внесения изменений в сведения об участке.
- Проанализировать состав сведений ЕГРН о земельных участках (описание местоположения, границ, площади, категории земель, ВРИ, кадастровая стоимость, сведения о правах и обременениях).
- Освоить методики государственной кадастровой оценки;
- Сформировать навыки работы с информационными ресурсами (Научить эффективно использовать Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) через онлайн-сервисы (получение выписок); освоить работу с Публичной кадастровой картой; научить находить и анализировать данные о кадастровой стоимости; познакомить с отраслевыми информационными системами (ФГИС ЕГРН, ФГИС ЦКО));
- Изучать современные тенденции (цифровизация услуг Росреестра, использование ГИС-технологий и ДЗЗ, блокчейн, автоматизация процессов оценки).

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

**ПК-5** - Способен выполнять технологические операции по работе,

обновлению и предоставлению информации, в том числе в цифровом виде, из геоинформационных систем и их картографических подсистем.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

**Знать:**

Место, цели, задачи, принципы государственного земельного надзора, цели и задачи государственного мониторинга земель (мониторинг использования земель, мониторинг состояния земель), государственной экспертизы землеустроительной документации.

**Уметь:**

Определять факторы, оказывающие влияние на качество земель; применять методики оценки земель при решении вопросов рационального использования, управления и охраны земель.

**Владеть:**

Средствами оценки состояния земель, классификации земельных ресурсов по категориям и территориальным зонам, экспертизы эффективности использования.

**3. Объем дисциплины (модуля).**

**3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).**

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 3 з.е. (108 академических часа(ов)).

**3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:**

| Тип учебных занятий                                       | Количество часов |            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                           | Всего            | Семестр №5 |
| Контактная работа при проведении учебных занятий (всего): | 48               | 48         |
| В том числе:                                              |                  |            |
| Занятия лекционного типа                                  | 16               | 16         |
| Занятия семинарского типа                                 | 32               | 32         |

**3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации**

образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 60 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

#### 4. Содержание дисциплины (модуля).

##### 4.1. Занятия лекционного типа.

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Правовые и организационные основы госрегистрации, учета и оценки земель<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Система госуправления земельными ресурсами;<br>- Роль Росреестра, БТИ, ФГБУ "ФКП Росреестра";<br>- Правовая база: ФЗ №218 "О госрегистрации недвижимости", ФЗ №135 "Об оценочной деятельности", ФЗ №237 "О ГКО";<br>- Принципы Единого госреестра недвижимости (ЕГРН). |
| 2        | Государственный кадастровый учет земельных участков<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Цели, задачи и содержание ГКУ;<br>- Состав сведений ЕГРН о земле (кадастровый номер, границы, категория, ВРИ, КС);<br>- Порядок постановки на учет, внесения изменений, снятия с учета;<br>- Роль межевого плана.                                                                          |
| 3        | Государственная регистрация прав на землю<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Виды регистрируемых прав (собственность, аренда, сервитут);<br>- Основания регистрации (сделки, решения власти, наследование);<br>- Процедура регистрации через МФЦ/Росреестр;<br>- Электронные сервисы;<br>- Отказы и приостановления.                                                              |
| 4        | Государственная кадастровая оценка (ГКО) земель<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Правовые основы ГКО;<br>- Методы массовой оценки: стоимостные зоны, ценообразующие факторы;<br>- Этапы проведения ГКО (2024-2025);<br>- Использование ГИС и Big Data;<br>- Роль ФГИС ЦКО.                                                                                                      |
| 5        | Рыночная оценка земельных участков<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Сравнительный, доходный и затратный подходы;<br>- Особенности оценки земель разных категорий (ИЖС, сельхоз, промназначения);                                                                                                                                                                                |

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | - Стандарты оценки (ФСО №7);<br>- Анализ рынка.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6        | <b>Фискальное значение кадастровой стоимости</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Земельный налог: расчет, ставки, льготы (НК РФ гл. 31);<br>- Арендная плата за гос/муниц землю;<br>- Порядок оспаривания КС в РКК и суде.                                                      |
| 7        | <b>Информационные системы в учете и оценке</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>- ФГИС ЕГРН: структура и возможности;<br>- Публичная кадастровая карта;<br>- ФГИС ЦКО (Федеральная ГИС кадастровой оценки);<br>- Системы-интеграторы (Национальная ППК).                           |
| 8        | <b>Актуальные проблемы и цифровизация отрасли</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>- Тренды: блокчейн в ЕГРН, AI для оценки, ДЗЗ для мониторинга;<br>- Проблемы: расхождения КС и рыночной цены, кадастровые ошибки, упрощение процедур (аналог "дачной амнистии" для промземель). |

## 4.2. Занятия семинарского типа.

### Лабораторные работы

| №<br>п/п | Наименование лабораторных работ / краткое содержание                                                                                                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <b>Получение и анализ выписки из ЕГРН</b><br>Поиск участка по кадастр. номеру. Анализ разд. 1 (характеристики), 2 (права), 3 (обременения).<br>Выявление ошибок. |
| 2        | <b>Публичная кадастровая карта: зонирование и инфраструктура</b><br>Определение ЗОУИТ, границ территориальных зон, инфраструктуры через слои ППК.                |
| 3        | <b>Формирование запросов в Росреестр через Госуслуги</b><br>Электронная подача заявки на выписку, исправление реестровой ошибки.                                 |
| 4        | <b>Анализ раздела "Особые отметки" ЕГРН</b><br>Выявление расхождений границ, статуса "ранее учтенный", спорных характеристик.                                    |
| 5        | <b>Составление заявления о постановке на учет</b><br>Заполнение формы на основе межевого/техплана. Подготовка пакета документов.                                 |
| 6        | <b>Анализ приостановок ГКУ</b><br>Разбор типовых причин приостановки (наложение границ, ошибки в плане). Составление ответа.                                     |
| 7        | <b>Внесение изменений в ЕГРН (смена ВРИ)</b><br>Подготовка документов для изменения вида разрешенного использования.                                             |
| 8        | <b>Заполнение заявления о регистрации перехода права</b><br>Оформление документов для регистрации договора купли-продажи.                                        |
| 9        | <b>Расчет госпошлины для регистрационных действий</b><br>Определение суммы пошлины для юрлиц/физлиц при регистрации аренды, собственности.                       |
| 10       | <b>Анализ оснований для отказа в регистрации</b><br>Разбор кейсов: отсутствие межевания, споры о границах, недействительность сделки.                            |
| 11       | <b>Расчет кадастровой стоимости методом массовой оценки</b><br>Определение КС для участка в стоимостной зоне с применением поправочных коэффициентов             |

| №<br>п/п | Наименование лабораторных работ / краткое содержание                                                                             |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | (удаленность, инфраструктура).                                                                                                   |
| 12       | Сравнительный подход для рыночной оценки<br>Подбор 3-5 аналогов. Корректировка цены по параметрам (площадь, локация).            |
| 13       | Доходный подход для коммерческих земель<br>Расчет стоимости через капитализацию арендного дохода (для земель ТЦ, офисов).        |
| 14       | Оспаривание кадастровой стоимости<br>Подготовка заключения оценщика и заявления в РКК на снижение КС.                            |
| 15       | Анализ отчета об оценке рыночной стоимости<br>Проверка соответствия ФСО №7. Выявление методических ошибок.                       |
| 16       | Расчет земельного налога и арендной платы<br>Определение налога для юрлица с учетом льгот. Расчет арендной платы как 1.5% от КС. |

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

| №<br>п/п | Вид самостоятельной работы                         |
|----------|----------------------------------------------------|
| 1        | Работа с учебной литературы и интернет источниками |
| 2        | Подготовка к промежуточной аттестации.             |
| 3        | Подготовка к текущему контролю.                    |

#### 5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

| №<br>п/п | Библиографическое описание                                                                                                                                                     | Место доступа                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Соврикова, Е. М. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав недвижимого имущества : учебное пособие / Е. М. Соврикова. — Барнаул : АГАУ, 2024. — 78 с.             | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/422135">https://e.lanbook.com/book/422135</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей. |
| 2        | Радчевский, Н. М. Государственная регистрация и учет объектов недвижимости : учебное пособие / Н. М. Радчевский. — Краснодар : КубГАУ, 2020. — 83 с. — ISBN 978-5-907346-18-5. | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/196509">https://e.lanbook.com/book/196509</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей. |
| 3        | Ильиных, А. Л. Кадастровая оценка земель населенных пунктов : практикум : учебное пособие / А. Л. Ильиных. — Новосибирск : СГУГиТ, 2024. — 38 с. — ISBN 978-5-907711-91-4.     | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/484913">https://e.lanbook.com/book/484913</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей. |
| 4        | Кострицина, М. Н. Государственная кадастровая                                                                                                                                  | Текст : электронный // Лань :                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                             |                                                                                                                                                                          |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | оценка земель и объектов недвижимости : учебное пособие / М. Н. Кострицина. — Барнаул : АГАУ, 2023. — 88 с. | электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/406163">https://e.lanbook.com/book/406163</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

1. Электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ - <http://library.miit.ru>

2. Научно-техническая электронная библиотека - <http://elibrary.ru>

3. Учебно-методические издания в электронном виде - <http://www.pkzo.ru/>

4. Сайт Росреестра - <https://rosreestr.ru/site/>

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Компьютеры на рабочих местах в компьютерном классе должны быть обеспечены программным обеспечением QGIS, Microsoft Office.

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, оснащенные компьютерной техникой и наборами демонстрационного оборудования.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 5 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, к.н. кафедры «Геодезия,  
геоинформатика и навигация»

С.В. Духин

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.Ф. Гуськова