

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.

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

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<ul style="list-style-type: none"> - Особенности оценки земель разных категорий (ИЖС, сельхоз, промназначения); - Стандарты оценки (ФСО №7); - Анализ рынка.
6	Фискальное значение кадастровой стоимости Рассматриваемые вопросы: <ul style="list-style-type: none"> - Земельный налог: расчет, ставки, льготы (НК РФ гл. 31); - Арендная плата за гос/муниц землю; - Порядок оспаривания КС в РКК и суде.
7	Информационные системы в учете и оценке Рассматриваемые вопросы: <ul style="list-style-type: none"> - ФГИС ЕГРН: структура и возможности; - Публичная кадастровая карта; - ФГИС ЦКО (Федеральная ГИС кадастровой оценки); - Системы-интеграторы (Национальная ППК).
8	Актуальные проблемы и цифровизация отрасли Рассматриваемые вопросы: <ul style="list-style-type: none"> - Тренды: блокчейн в ЕГРН, AI для оценки, ДЗЗ для мониторинга; - Проблемы: расхождения КС и рыночной цены, кадастровые ошибки, упрощение процедур (аналог "дачной амнистии" для промземель).

4.2. Занятия семинарского типа.

Лабораторные работы

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

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

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ 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).

№ 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: https://e.lanbook.com/book/422135 . — 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: https://e.lanbook.com/book/196509 . — 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: https://e.lanbook.com/book/484913 . — Режим доступа: для авториз. пользователей.

4	Кострицина, М. Н. Государственная кадастровая оценка земель и объектов недвижимости : учебное пособие / М. Н. Кострицина. — Барнаул : АГАУ, 2023. — 88 с.	Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/406163 . — 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