

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОСВОЕНИЮ  
ДИСЦИПЛИНЫ  
МДК 02.01 КАДАСТРЫ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ  
Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

**Форма обучения очная**

Оренбург, 2021г.

# **КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ**

## **Раздел 1. Изучение теоретических основ государственного кадастра недвижимости**

### **Лекция № 1.1 (6 часов)**

#### **Тема: Основы Единого государственного реестра недвижимости**

#### **Вопросы лекции:**

1. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением Единого государственного реестра недвижимости. Основные понятия.
2. Состав сведений ЕГРН об объектах недвижимости
3. Основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.
4. Реестр границ
5. Реестровые дела
6. Кадастровые карты
7. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости
8. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации
9. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости
10. Субъекты и объекты земельных отношений

#### **Краткое содержание вопросов**

**1. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением Единого государственного реестра недвижимости. Основные понятия и исторический обзор.**

**С 1 января 2017 года сведения**, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав, вошли в состав Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

**ЕГРН** – это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. Кадастровый учет, возникновение и переход права на объекты недвижимости подтверждаются выпиской из ЕГРН.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН.

**Выписка из ЕГРН** — основной документ, подтверждающий право собственности на тот или иной объект недвижимости — квартиру, дом, гараж, садовый участок. В этой выписке отражена информация о собственнике объекта, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений у объекта.

## **2. Состав сведений ЕГРН об объектах недвижимости**

**Единый государственный реестр недвижимости** представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий;
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено законом.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объем вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

Порядок ведения, порядок и сроки хранения реестровых дел, книг учета документов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти.

В целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Защита сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществляется

оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **3. Основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.**

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

**В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:**

*1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);*

*2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;*

*3) описание местоположения объекта недвижимости;*

*4) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастрового номера либо если условный номер был присвоен при государственной регистрации права (ограничения права) на объект недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;*

*5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости образован новый объект недвижимости;*

*6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;*

7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;

8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если объектом недвижимости является помещение или машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса либо предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса либо если объект недвижимости и (или) право на него (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса;

9) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

15) номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место;

16) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 30.04.2021 N 120-ФЗ;

17) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

19) сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее - помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение;

20) фамилия, имя и при наличии отчество каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и наименование данной организации, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования каждого кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ, дата завершения кадастровых работ;

21) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

22) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости и (или) права на них;

23) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

24) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

25) кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости;

26) кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

27) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

**В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:**

1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок.

3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если

объектом недвижимости является земельный участок;

4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения;

5) сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

6) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств;

7) сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;

8) сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

9) назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

11) наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

12) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

13) назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

14) назначение предприятия как имущественного комплекса (основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия, либо (при наличии) коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия), если объектом недвижимости является предприятие как



имущественный комплекс;

15) сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора);

16) сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

17) сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;

17.1) сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;

18) сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

19) условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;

20) сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в предусмотренном [частью 5 статьи 43](#) настоящего Федерального закона случае;

21) адрес объекта недвижимости (при его наличии);

22) сведения о том, что земельный участок или земельные участки



образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

23) сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, на основании решения которого был образован данный земельный участок;

24) сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со [статьей 11](#) Федерального закона от 1 мая 2016 года N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), если такой земельный участок предоставлен в безвозмездное пользование в соответствии с указанным Федеральным [законом](#). Орган регистрации прав вносит эти сведения в Единый государственный реестр недвижимости без дополнительного заявления одновременно с государственной регистрацией договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенного в соответствии с указанным Федеральным [законом](#). Эти сведения сохраняются при государственной регистрации возникновения, перехода прав на такой земельный участок, государственной регистрации сделок с таким земельным участком. Эти сведения исключаются из Единого государственного реестра недвижимости одновременно с государственной регистрацией прекращения права безвозмездного пользования таким земельным участком по основаниям, предусмотренным [статьей 9](#) Федерального закона "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

25) сведения об указанных в документе, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, вещных правах на данный объект недвижимости, а также о выявленном в порядке, предусмотренном [статьей 69.1](#) настоящего Федерального закона, правообладателе данного объекта недвижимости в объеме, определенном в соответствии с [частью 7 статьи 7](#) настоящего Федерального закона, в случае, если правоустанавливающие документы на данный объект недвижимости или документы, удостоверяющие права на

данный объект недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и указанные права не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

26) сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка либо согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

27) сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

28) сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

29) сведения о [признании](#) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания.

#### **4. Реестр границ**

Понятие «реестр границ» появилось в российском законодательстве не так давно – с вступлением в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 15.07.2015 №218-ФЗ.

Реестр границ является частью Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и используется в отношении ряда особых территорий, имеющих природоохранное, культурное и иное значение для государства и общества.

В реестре границ содержатся следующие сведения: о прохождении Государственной границы Российской Федерации; о границах между субъектами Российской Федерации; о границах муниципальных образований и населенных пунктов; о зонах с особыми условиями использования территорий; о территориях объектов культурного наследия; о лесничествах; об особо охраняемых природных территориях; об охотничьих угодьях и другие сведения, указанные в статье 10 Федерального закона от 15.07.2015 №218-ФЗ.

Законодательство также предусматривает внесение в реестр информации, которая позволяет идентифицировать особую зону или территорию по видам, типам и иным индивидуальным признакам,

информации о местоположении границ территорий с их подробным описанием, об органах власти, чьим решением была создана особая зона или территория, об ограничениях в пользовании особыми зонами или территориями и т.д.

Обязанность по предоставлению документов для внесения сведений в реестр границ возложена на органы государственной власти и органы местного самоуправления.

«Реестр границ позволяет узнать, например, о местоположении объекта недвижимости, о категории земельного участка, виде разрешенного использования объекта или о наложенных ограничениях в его использовании.

Сведения реестра границ являются общедоступными и отображаются на Публичной кадастровой карте.

**В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях:**

1) индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);

2) описание местоположения границ таких зон и территорий;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений или указания на положения нормативных правовых актов, на основании которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в случае, если такими нормативными правовыми актами не предусмотрено принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий;

5) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;

6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий);

7) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического

развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны.

8) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента лесничества, расположенного на землях лесного фонда, положения об особо охраняемой природной территории или о внесении изменений в них;

9) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;

10) срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно;

11) сведения о том, что объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию (в случае, если такая зона установлена или изменена в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства);

12) перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, положением об особо охраняемой природной территории.

**В реестр границ вносятся следующие сведения об административно-территориальном делении:**

1) описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;

2) реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;

3) описание местоположения границ муниципальных образований;

4) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;

5) описание местоположения границ населенных пунктов;

6) реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

**В реестр границ вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы Российской Федерации:**

1) описание прохождения Государственной границы Российской Федерации;

2) реквизиты международных договоров Российской Федерации, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено

прохождение Государственной границы Российской Федерации;

3) реквизиты документов об изменении, уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации на местности, которые произведены при проверке прохождения Государственной границы Российской Федерации на основании международных договоров Российской Федерации.

**В реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:**

1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3) вид или виды разрешенного использования земельных участков, указанные в утвержденном проекте межевания территории

4) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

**В реестр границ вносятся следующие сведения о береговых линиях (границах водных объектов):**

1) тип и наименование (при наличии) поверхностного водного объекта;

2) описание местоположения береговой линии (границы водного объекта).

**В реестр границ вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:**

1) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ публичного сервитута;

3) цель установления публичного сервитута;

4) срок публичного сервитута;

5) обладатель публичного сервитута, почтовый адрес и адрес электронной почты для связи с ним.

6) наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута, и источники официального опубликования такого решения.

**Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ по истечении его срока или в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута.**

**В реестр границ вносятся сведения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, в том числе:**

- 1) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления о таком резервировании земель;
- 2) цели и сроки такого резервирования земель;
- 3) возникающие в связи с таким резервированием земель ограничения прав на земельные участки, расположенные в границах зарезервированных земель;
- 4) описание местоположения границ резервируемых для государственных или муниципальных нужд земель в соответствии со схемой расположения этих земель в объеме, предусмотренном [порядком](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости.

## **5. Реестровые дела**

**Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные 218 Федеральным законом.**

**Реестровые дела ведутся в электронной форме, за исключением случая, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.**

Заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа. Электронные документы, электронные образы документа, созданные в соответствии с настоящей частью, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, представленный заявителем.

## **6. Кадастровые карты**

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

- 1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- 2) дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся

органом регистрации прав в электронной форме.

Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

Состав сведений, содержащихся в кадастровых картах, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, представленные в орган регистрации прав федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их представления в орган регистрации прав [определяются](#) Правительством Российской Федерации.

## **7. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости**

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы. При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав.

Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

## **8. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации**

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая или изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Территория Российской Федерации делится на кадастровые округа. Каждому кадастровому округу присваиваются уникальный учетный номер и наименование.

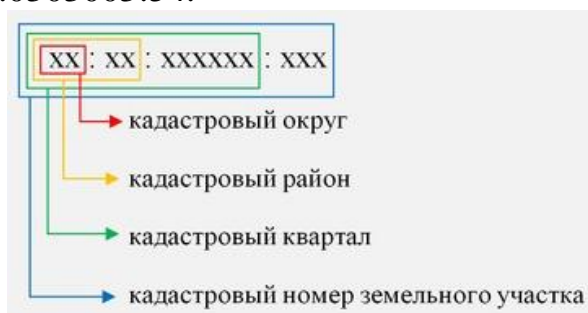
Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Каждому кадастровому району присваиваются уникальный учетный номер и наименование.

Учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 56:44).

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Каждому кадастровому кварталу присваивается уникальный учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (например, 56:44:111333).

Максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления не ограничивается.

Для удобства группы цифр разделены между собой двоеточием. Для примера, кадастровый номер земельного участка может иметь следующий вид 56:44:0303003:54.



## **9. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости**

Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости являются государственные геодезические сети, а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

Картографической основой Единого государственного реестра недвижимости является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав.

Для ведения Единого государственного реестра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой

государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования случаях используется единая государственная система координат.

Местные системы координат в отношении кадастровых округов устанавливаются федеральным органом исполнительной власти.

## **10. Субъекты и объекты земельных отношений**

Объектами земельных отношений в соответствии со ст. 6 ЗК РФ являются:

*1) земля как природный объект* – это естественная экологическая система, природный ландшафт, определенная территория, являющаяся пространственной сферой деятельности лица, использующего ее.

*Земля является важнейшим, «стержневым» компонентом окружающей среды, от состояния которого прямо зависит и состояние других природных объектов. Эта особенность земли как природного объекта заключается в ее невосполнимости по сравнению с другими природными ресурсами: уничтоженные леса могут быть восполнены; сокращение запасов пресной воды приведет к техническому решению проблемы опреснения вод мирового океана; ресурсы недр исчерпаемы, но есть альтернативные источники энергии и т.д.*

*2) земля как природный ресурс* – это компоненты природного объекта, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной деятельности. Земля может также использоваться для возведения зданий, сооружений, как средство производства для растениеводства, выращивания плодовых деревьев, кустарников, леса и т.п.

*Значение земли как природного объекта проявляется и в том, что все иные природные объекты с ней теснейшим образом связаны (леса произрастают на землях лесного фонда; водные объекты протекают по землям водного фонда). И если любые объекты недвижимости (здания, строения, сооружения) по большому счету могут быть демонтированы и восстановлены на новом месте, то земельные ресурсы непереносимы и невозобновимы.*

*Поэтому «основной особенностью земли как объекта земельных отношений является ее неотделимость от природы, то, что земля – объективная экономическая категория и как объект земельных отношений существует без всякого содействия со стороны человека, будучи всеобщим предметом труда и основным (главным) средством производства в сельском хозяйстве»*

### **3) земельные участки;**

Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных отношений, он должен быть сформирован в соответствии с законодательством о кадастровом учете объектов недвижимости, в результате которого он обретает индивидуальные характеристики, отделяющие его от других земельных участков.

Земельные участки признаются недвижимостью. Они могут быть делимыми и неделимыми, что зависит от их размера, конфигурации, целевого назначения и разрешенного использования.

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким образом, для определения делимости земельного участка достаточно соблюдения двух условий:

1) после раздела должны возникнуть самостоятельные земельные участки;

2) разрешенное использование образовавшихся земельных участков должно осуществляться без перевода их в состав земель иной категории.

Неделимый земельный участок – это земельный участок, полученный путем раздела, который далее не может быть разделен на части без изменения его целевого назначения. Как правило, неделимым земельным участком является земельный участок, на котором расположено здание, строение или сооружение. Земельные участки, площадь которых меньше минимальных размеров, установленных законодательством, также признаются неделимыми

#### **Субъекты земельных отношений**

<b>собственники земельных участков</b>	лица, являющиеся собственниками земельных участков: - физические лица <i>Если иное не установлено федеральными законами или международным договором России, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица наделяются теми же правами, что и российские граждане и юридические лица.</i> - юридические лица - Российская Федерация - субъекты Российской Федерации муниципальные образования
<b>Землепользователи</b>	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками: - на праве постоянного (бессрочного) пользования - государственные и муниципальные учреждения; - казенные предприятия - центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий - органы государственной власти и органы МСУ - на праве безвозмездного срочного пользования - гражданам и юридическим лицам на основании договора - работникам организаций отдельных отраслей

	<p>экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.</p> <p>- религиозным организациям и т.д.</p>
<b>Землевладельцы</b>	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения
<b>Арендаторы земельных участков</b>	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
<b>Обладатели сервитута</b>	лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут)

## **Лекция 1.2 (2 часа)**

### **Тема: Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости**

#### **С 1 марта 2023 года вступили в силу законодательные изменения в части предоставления сведений из ЕГРН**

С 1 марта 2023 года нельзя получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с личными данными собственника без его согласия. С указанной даты сведения о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения физического лица в выписках ЕГРН больше не будут отображаться, если сведения запрашивает посторонний человек.

Личные данные могут предоставляться с согласия собственника объекта при наличии в реестре соответствующей записи, внесенной по заявлению правообладателя. Заявление подается в отношении одного или нескольких принадлежащих правообладателю объектов недвижимости, а также на объекты, права на которые или ограничения прав будут зарегистрированы в будущем.

Перечислим некоторые категории, для которых персональные данные доступны вне зависимости от наличия записи в ЕГРН: уполномоченные органы; собственник объекта или его представитель, а также супруг; совладельцы; арендаторы и арендодатели недвижимости; обладатели частного или публичного сервитута; наследники; собственники смежного участка (при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков); арбитражные управляющие; залогодержатели, кадастровые инженеры, нотариус и другие.

Остальные лица смогут получить выписку с персональными данными правообладателя только через нотариуса. При этом заявитель представляет нотариусу письменные доказательства, подтверждающие наличие обстоятельств, достаточных для получения выписки.

В установленных 218 федеральным законом случаях сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются органом регистрации прав в иные государственные или муниципальные информационные системы посредством информационного взаимодействия с федеральной государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. На основании одного запроса о предоставлении сведений предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (включая формы запросов о предоставлении сведений, порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, формы предоставления сведений, их состав и порядок заполнения таких запросов), и [порядок](#) уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости или [ином виде](#), установленном органом нормативно-правового регулирования.

Выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.

Формы выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также [требования](#) к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в форме электронных документов, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом.

Срок передачи многофункциональным центром принятых запросов и документов не должен превышать один рабочий день с даты их приема. Срок

направления подготовленных документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, в многофункциональный центр не должен превышать один рабочий день с даты их подписания.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения или предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений или обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, которое может быть обжаловано в судебном порядке.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, представляющие собой персональные данные лица, в пользу которого в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только:

- 1) самим правообладателям или их законным представителям;
- 2) физическим и юридическим лицам, имеющим доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- 3) залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, которые находятся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог;
- 4) руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководителям, заместителям руководителей их территориальных органов, руководителям, заместителям руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководителям, заместителям руководителей органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий указанных органов в установленной сфере деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг;
- 5) руководителям, заместителям руководителей многофункциональных центров в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;
- 6) судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации, а также органам, осуществляющим



в установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность.

7) лицам, имеющим право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону;

8) арбитражному управляющему, внешнему управляющему, конкурсному управляющему в деле о банкротстве в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику, лицам, входящим в состав органов управления должника, контролирующим должника лицам, временной администрации финансовой организации в отношении объектов недвижимости, принадлежащих соответствующему должнику, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий арбитражного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве, временной администрации финансовой организации.

9) Нотариусу по запросу, направленному в форме документа на бумажном носителе, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в течение трех рабочих дней со дня направления такого запроса, по запросу, направленному в электронной форме в автоматизированном режиме, запрошенные сведения предоставляются в электронной форме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса.

Правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их заявлениям выдаются в форме документов на бумажном носителе или электронных образов документов копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах.

Судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам, осуществляющим в установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность, по их запросам предоставляются в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием сети "Интернет" либо иных технических средств связи, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, копии правоустанавливающих документов и (или) копии иных документов, которые содержатся в реестровых делах.

Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы (за исключением случаев получения таких сведений органами, осуществляющими в установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность способами и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования. Такая информация предоставляется правообладателю в срок не более чем три рабочих дня со дня запроса такой информации.

По запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

Орган регистрации прав имеет право предоставлять обобщенную информацию и аналитическую информацию, полученные на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

Полученные органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями или гражданами сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не могут быть предоставлены ими третьим лицам за плату.

Не допускается создание сайтов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и программ для электронных вычислительных машин, в том числе мобильных приложений, посредством которых предоставляется доступ к информационным ресурсам и обеспечивается возможность предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также использование таких сайтов, программ и приложений создавшими их гражданами, организациями или иными лицами в целях предоставления, в том числе организации и (или) обеспечения предоставления, таких сведений заинтересованным лицам.

За нарушение положений граждане, организации и иные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются бесплатно по запросам о предоставлении сведений:

- 1) правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным, гражданским и административным делам, а также органов, осуществляющих оперативно-разыскную деятельность

- 2) федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, федеральных государственных органов, Банка России, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом",

Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", государственных внебюджетных фондов, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

3) органов прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации;

4) Председателя Счетной палаты Российской Федерации, его заместителя и аудиторов Счетной палаты Российской Федерации, а также председателей контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, их заместителей;

5) арбитражного управляющего, лиц, получивших доверенность от арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве в отношении объектов недвижимости, принадлежащих (принадлежавших) соответствующему должнику, лиц, входящих в состав органов управления должника, контролирующих должника лиц, временной администрации финансовой организации в отношении объектов недвижимости, принадлежащих (принадлежавших) соответствующему должнику, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий арбитражного управляющего, лиц, получивших доверенность от арбитражного управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве, временной администрации финансовой организации.

6) многофункционального центра в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

7) Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, а также уполномоченных по правам человека в субъектах Российской Федерации;

8) Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по правам ребенка;

9) Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, а также уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах Российской Федерации;

10) нотариуса в связи с совершаемыми нотариальными действиями;

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, по запросам о предоставлении сведений лиц, не указанных выше, аналитическая и иная информация предоставляются за плату. Размер, порядок взимания и возврата платы за предоставление указанных сведений и информации (за исключением аналитической информации) устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в органы по учету государственного и муниципального имущества в объеме, необходимом для работы указанных органов, предоставляются бесплатно.

## **Раздел 2. Осуществление кадастровой деятельности**

### **Лекция 2.1.( 4 часа)**

#### **Тема: Кадастровый инженер**

#### **Вопросы лекции:**

- 1.Кадастровый инженер: требования предъявляемые к специалисту и порядок выдачи и аннулирования квалификационного аттестата
- 2.Решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров
3. Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности
4. Ответственность кадастрового инженера. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера

#### **Краткое содержание вопросов**

#### **1.Кадастровый инженер: требования предъявляемые к специалисту и порядок выдачи и аннулирования квалификационного аттестата**

Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, [перечень](#) которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности,

предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

8) отсутствие ограничений.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров не вправе предъявлять к физическим лицам, претендующим на вступление в такую саморегулируемую организацию, дополнительные требования.

Проведение экзамена в целях подтверждения наличия у претендента профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, организуется национальным объединением. Экзамен проводится в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы, проектирование и внедрение которой осуществляются национальным объединением. Экзамен принимается комиссией, формируемой национальным объединением. Порядок проведения экзамена, формирования и работы комиссии, в том числе порядок обжалования результатов экзамена, устанавливается национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Вопросы тестовых заданий разрабатываются и утверждаются национальным объединением в соответствии с программой экзамена, утвержденной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, и размещаются на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее чем три рабочих дня с даты их утверждения. За прием экзамена с претендента взимается плата, размер и порядок взимания которой устанавливаются национальным объединением.

Информация о результатах экзамена подлежит размещению на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее чем три рабочих дня со дня проведения экзамена.

Решение о приеме физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров принимается такой саморегулируемой организацией в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров заявления физического лица и документов (информации), подтверждающих соответствие такого лица обязательным условиям принятия в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров в течение одного рабочего дня со дня принятия указанного решения вносит сведения о таком физическом лице в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также направляет в орган государственного надзора сведения о внесении в

реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров соответствующих сведений в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Организация прохождения стажировки физическими лицами осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в соответствии с правилами стажировки, установленными национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Правилами стажировки могут быть установлены особенности прохождения стажировки физическими лицами, ранее замещавшими должности в органе регистрации прав, в части определения перечня должностей, для которых срок стажировки может быть сокращен, но не более чем на один год.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров назначает руководителя стажировки в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления в такую саморегулируемую организацию заявления физического лица о прохождении стажировки и документов, установленных правилами стажировки, и в срок не более чем пять рабочих дней с даты назначения руководителя стажировки направляет в национальное объединение информацию о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, а также размещает указанную информацию на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Руководитель стажировки назначается саморегулируемой организацией кадастровых инженеров из числа кадастровых инженеров - членов такой саморегулируемой организации, имеющих опыт работы кадастровым инженером не менее двух лет и не имеющих дисциплинарных взысканий за последние два года. Стажировка осуществляется на основании трудового договора, заключенного физическим лицом, принятым для прохождения стажировки, с индивидуальным предпринимателем или с юридическим лицом и работником которого является кадастровый инженер - руководитель стажировки. Стажировка осуществляется на основании программы стажировки, разработанной руководителем стажировки и утвержденной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. Отказ саморегулируемой организации кадастровых инженеров в приеме физического лица для прохождения стажировки может быть обжалован в суд в [порядке](#), установленном законодательством об административном судопроизводстве.

Контроль за стажировкой, в том числе за освоением программы стажировки, осуществляют руководитель стажировки и саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. По результатам прохождения физическим лицом стажировки руководитель стажировки составляет заключение об итогах стажировки и представляет его в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой является такой руководитель стажировки, на утверждение. Саморегулируемая

организация кадастровых инженеров утверждает заключение об итогах стажировки либо мотивированно отказывает в его утверждении в срок не более чем пятнадцать рабочих дней со дня поступления соответствующего заключения. При этом физическое лицо считается прошедшим стажировку со дня утверждения указанного заключения. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, утвердившая заключение об итогах стажировки, в течение одного рабочего дня со дня утверждения указанного заключения выдает копию указанного заключения физическому лицу, прошедшему стажировку, а также направляет сведения об итогах стажировки в национальное объединение.

Мотивированный отказ в утверждении заключения об итогах стажировки в письменной форме направляется физическому лицу, не прошедшему стажировку, в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня поступления указанного заключения на утверждение. Данный отказ может быть обжалован в суд в [порядке](#), установленном законодательством об административном судопроизводстве.

Физическое лицо, не прошедшее стажировку, вновь допускается к прохождению стажировки на общих основаниях.

Информация о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, об итогах стажировки физического лица подлежит размещению на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее чем три рабочих дня со дня поступления такой информации и сведений от саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями членства кадастровых инженеров в саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) соответствие установленным обязательным условиям принятия физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;
- 2) соблюдение предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений требований к осуществлению и организации кадастровой деятельности;
- 3) внесение установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров взносов.

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров обязательных условий членства в ней осуществляется такой саморегулируемой организацией. Порядок подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядок приема физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, перечень документов, устанавливающих соответствие такого физического лица условиям его принятия в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, и способы представления этих документов, порядок исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров устанавливаются национальным объединением.



Кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае:

1) установления факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;

2) подачи кадастровым инженером заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3) нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

4) признания вступившим в законную силу решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным;

5) принятия в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

6) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

7) неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет;

8) непредставления кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков;

9) нарушения кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на три месяца.

## **2.Решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров**

принимается саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер, в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров или сведений, материалов, подтверждающих факты. В данном решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, с обязательной ссылкой на соответствующие положения. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров в течение одного рабочего дня со дня принятия данного решения исключает сведения о таком кадастровом инженере из реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и направляет копию данного решения в орган государственного надзора, физическому лицу, исключенному из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в соответствии с данным решением, а также юридическому лицу, с которым кадастровый инженер заключил трудовой договор, в случае, если информация о заключенном трудовом договоре ранее представлялась в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров. Указанная копия должна быть заверена уполномоченным лицом этой саморегулируемой организации. Кадастровый инженер признается исключенным из саморегулируемой организации кадастровых инженеров и, следовательно, не вправе осуществлять кадастровую деятельность с даты исключения сведений о нем из реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Сведения о кадастровом инженере исключаются из реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае поступления в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров в установленном законодательством Российской Федерации порядке документов, которые подтверждают смерть кадастрового инженера или признание его безвестно отсутствующим, в течение одного рабочего дня с даты поступления указанных документов, о чем в течение двух рабочих дней уведомляется орган государственного надзора.

В случае, если в отношении кадастрового инженера, подавшего в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров заявление о выходе из нее, рассматривается дело о применении к нему мер дисциплинарного воздействия, решение об исключении из саморегулируемой организации кадастровых инженеров такого кадастрового инженера принимается в срок не более чем один месяц после завершения рассмотрения этого дела.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров:

- 1) в течение двух лет в случае, если кадастровый инженер был исключен по одному или нескольким основаниям;
- 2) в течение шести месяцев в случае, если кадастровый инженер был

исключен по основанию;

3) в течение срока дисквалификации либо срока, в течение которого кадастровый инженер лишен права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в случае, если данный срок превышает два года.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров по основаниям, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Физическое лицо, которому отказано в приеме в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров или которое исключено из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, вправе обжаловать соответствующее решение в суд в [порядке](#), установленном законодательством об административном судопроизводстве.

### **3. Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности**

#### **1. Кадастровый инженер имеет право:**

1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ;

2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;

3) отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

#### **2. Кадастровый инженер обязан:**

1) соблюдать требования 221 Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ,

не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

3) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

4) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

5) сообщить заказчику кадастровых работ или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

6) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

7) предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

8) не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

9) хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган регистрации прав в [порядке](#) и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

10) один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера;

11) предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор;

12) предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

13) выполнять иные обязанности, установленные Федеральным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров.

#### **4. Ответственность кадастрового инженера. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера**

Кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований 221 Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Объектом страхования по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности кадастрового инженера по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера является возникновение обязанности этого кадастрового инженера возместить убытки, причиненные заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, действиями (бездействием) кадастрового инженера в результате осуществления кадастровой деятельности с нарушением требований 218- Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов в области кадастровых отношений, установленной вступившим в законную силу решением суда или признанной таким кадастровым инженером и страховщиком.

Страхователем по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера выступают кадастровый инженер и (или) на основании решения общего собрания членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер.

Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера заключается на срок не менее чем один год с возможностью его продления на новый срок и с условием возмещения

убытков, причиненных в период действия такого договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования. Страховые тарифы по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера определяются страховщиком с учетом обстоятельств, влияющих на степень риска возникновения ответственности кадастрового инженера, в том числе стажа работы кадастрового инженера, количества предыдущих страховых случаев. Размер страховой суммы по такому договору (при личном страховании и (или) коллективном страховании) не может составлять менее двух с половиной миллионов рублей в отношении каждого кадастрового инженера. Размер страховой суммы, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая, не может превышать размер страховой суммы, установленной таким договором страхования. Иные условия страхования гражданской ответственности кадастрового инженера определяются по соглашению сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными страховщиком или объединением страховщиков правилами страхования.

Контроль за соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящей статьи осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров.

## **Лекция 2.2. ( 4 часа)**

### **Тема: Саморегулируемые организации кадастровых инженеров**

1. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров
2. Национальное объединение
3. Формы организации кадастровой деятельности
4. Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав

### **Краткое содержание вопросов**

#### **1. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров**

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), основанных на членстве в них кадастровых инженеров, в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, разработки и утверждения для членов таких саморегулируемых организаций стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений и установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров приобретает ассоциацией (союзом) с даты включения сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный [реестр](#) саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. За включение сведений о такой ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров взимается государственная пошлина в размерах и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является выполнение такой ассоциацией (союзом) следующих обязательных требований:

- 1) наличие в составе этой организации не менее семисот членов, соответствующих обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
- 2) наличие предусмотренных настоящим Федеральным законом органов управления, специализированных органов, методического органа;
- 3) наличие стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, разработанных и



утвержденных такой ассоциацией (союзом) в соответствии с федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений.

Ассоциация (союз) утрачивает статус саморегулируемой организации кадастровых инженеров с даты исключения сведений о такой саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров должна соответствовать установленным требованиям.

Функциями саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1) разработка и утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений;

2) установление размера членских взносов и порядка их уплаты;

3) представление законных интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления;

4) прием в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров и исключение из саморегулируемой организации кадастровых инженеров по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом;

5) контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

6) контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров;

7) ведение реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений;

8) организация информационного и методического обеспечения своих членов;

9) осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров вправе:

1) получать в органе регистрации прав информацию о результатах профессиональной деятельности своих членов в [порядке](#), установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

2) запрашивать у юридического лица, работником которого является

кадастровый инженер - член саморегулируемой организации, информацию о результатах его деятельности, в том числе о жалобах на действия (бездействие) этого кадастрового инженера;

3) проводить экспертизу документов, подготовленных кадастровыми инженерами, и подготавливать по ее результатам заключение по запросам любых лиц;

4) осуществлять иные права, если соответствующие ограничения прав не предусмотрены федеральным законом и (или) уставом саморегулируемой организации.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана:

1) соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих деятельность саморегулируемых организаций;

2) осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

3) применять в отношении своих членов предусмотренные меры дисциплинарной ответственности;

4) сообщать в орган государственного надзора о своем несоответствии требованиям, в течение пяти рабочих дней с даты возникновения такого несоответствия;

5) принять физическое лицо или отказать в его принятии в саморегулируемую организацию в случаях и в [порядке](#), которые установлены настоящим Федеральным законом;

6) исключать кадастровых инженеров из саморегулируемой организации в порядке и по основаниям, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом;

7) вести реестр членов саморегулируемой организации и предоставлять доступ к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

8) осуществлять контроль за своевременным прохождением кадастровыми инженерами (своими членами) обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации кадастровых инженеров в порядке и в [сроки](#), которые установлены настоящим Федеральным законом, и вести учет кадастровых инженеров (своих членов), прошедших соответствующее обучение;

9) представлять в орган государственного надзора информацию о вступлении в национальное объединение и выходе из него в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого вступления или такого выхода;

10) представлять в орган государственного надзора информацию об

изменении почтового адреса, адреса электронной почты, номеров контактных телефонов, адреса официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не более чем пять рабочих дней с даты соответствующего изменения;

11) представлять в орган государственного надзора информацию об изменениях, внесенных в положения об органах управления, о специализированных органах, методическом органе саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также в устав такой саморегулируемой организации, в срок не более чем пять рабочих дней с даты внесения таких изменений;

12) представлять в орган государственного надзора информацию о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и об основаниях внесения таких изменений в объеме, сроки и в [порядке](#), которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

13) представлять в орган регистрации прав и (или) орган государственного надзора информацию и документы в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты поступления в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров запроса от органа регистрации прав и (или) органа государственного надзора;

14) рассматривать жалобы на своих членов и дела о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности;

15) организовывать стажировку физических лиц и направлять в национальное объединение информацию о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, и сведения об итогах стажировки;

16) соблюдать требования об обязательном страховании гражданской ответственности членов такой ассоциации (союза);

17) обеспечивать проведение экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовку по результатам проведения экспертизы заключения в соответствии с требованиями (по запросу апелляционной комиссии и без взимания платы);

18) соблюдать правила деятельности саморегулируемой организации кадастровых инженеров, в том числе акты, утвержденные национальным объединением в соответствии с настоящим Федеральным законом, независимо от членства такой саморегулируемой организации кадастровых инженеров в национальном объединении;

19) осуществлять иные обязанности в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными [законами](#), регулирующими деятельность саморегулируемых организаций.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров и работники саморегулируемой организации кадастровых инженеров не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ с членами такой саморегулируемой организации или принимать участие в выполнении

кадастровых работ, а также учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, их дочерних обществ. Работники саморегулируемой организации кадастровых инженеров не вправе заключать трудовые договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров, ее дочерними обществами.

## **2. Национальное объединение**

В целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций кадастровых инженеров с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, заказчиками кадастровых работ, третьими лицами саморегулируемые организации кадастровых инженеров создают национальное объединение с соблюдением требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Национальным объединением признается некоммерческая организация, членами которой являются более пятидесяти процентов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Национальное объединение не вправе отказать саморегулируемой организации кадастровых инженеров, отвечающей требованиям настоящего Федерального закона, в приеме в свои члены. Национальное объединение не вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность.

Некоммерческая организация подлежит регистрации в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в качестве национального объединения по истечении трех рабочих дней с даты представления в орган государственного надзора следующих документов:

- 1) заявление о регистрации некоммерческой организации в качестве национального объединения;
- 2) засвидетельствованная в нотариальном порядке копия устава некоммерческой организации;
- 3) заверенные некоммерческой организацией копии заявлений саморегулируемых организаций кадастровых инженеров - всех ее членов о вступлении в такую некоммерческую организацию.

Национальное объединение имеет право:

- 1) представлять интересы саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в федеральных органах государственной власти, органах

государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, а также в иных органах и организациях;

2) формировать предложения по выработке государственной политики в области кадастровых отношений, в том числе по совершенствованию правового регулирования кадастровой деятельности;

3) осуществлять методическую деятельность в области саморегулирования кадастровой деятельности, подготовку проектов нормативных актов, методических пособий и рекомендаций в области кадастровых отношений, в том числе осуществлять мероприятия, обеспечивающие единое качество услуг, оказываемых кадастровыми инженерами, независимо от места их оказания;

4) осуществлять защиту прав и законных интересов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и кадастровых инженеров;

5) проводить предварительную экспертизу проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений;

6) осуществлять деятельность по сбору, анализу и опубликованию информации о результатах профессиональной деятельности индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц в том числе информации, выраженной с использованием рейтинговой категории в соответствии с порядком присвоения рейтинга, установленным национальным объединением;

7) осуществлять иную не противоречащую законодательству Российской Федерации деятельность, соответствующую целям, для достижения которых она создана.

Национальное объединение обязано:

1) проводить экзамен;

2) участвовать в работе апелляционных комиссий;

3) осуществить проектирование и ввести в эксплуатацию автоматизированную систему, необходимую для проведения экзамена;

4) утвердить порядок формирования и работы комиссии, в том числе порядок обжалования результатов экзамена, предварительно согласовав такой порядок с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

5) разработать и утвердить вопросы тестовых заданий для проведения экзамена;

6) установить размер и порядок взимания платы за прием экзамена;

7) размещать информацию о результатах экзамена на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

8) размещать информацию о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, и об итогах стажировки физического лица на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

9) предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров, органа государственного надзора информацию о

результатах экзамена и об итогах стажировки;

10) установить порядок подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядок приема физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, перечень документов, устанавливающих соответствие такого лица обязательным условиям принятия его в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, способы предоставления этих документов, порядок исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

11) разработать и утвердить типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности и типовые правила профессиональной этики кадастровых инженеров, включая предложения по внесению изменений в такие документы;

12) разработать и утвердить положение об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью ее членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, в том числе порядок рассмотрения информации, обращений и (или) жалоб на действия (бездействие) членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядок применения мер дисциплинарного воздействия, предварительно согласовав их с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

13) разработать и утвердить положение о проведении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении, и подготовке по ее результатам заключения, предварительно согласовав его с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

14) проводить анализ деятельности членов национального объединения в соответствии с правилами, утвержденными национальным объединением, в том числе для выявления нарушений требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, установленных для саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, включая несоблюдение саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров требований об обязательном страховании гражданской ответственности членов такой ассоциации (союза) (личное страхование и (или) коллективное страхование);

15) разрабатывать и утверждать проект ежегодного плана работы национального объединения;

16) в сроки, предусмотренные ежегодным планом работы

национального объединения, представлять в орган государственного надзора доклад о реализации мероприятий, предусмотренных таким планом;

17) информировать орган государственного надзора обо всех принятых актах, предусмотренных настоящей частью, в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия таких актов посредством направления в орган государственного надзора копий таких актов;

18) предоставлять в орган государственного надзора информацию о внесенных в устав национального объединения изменениях, информацию об изменении адреса, места нахождения, адреса официального сайта национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", состава членов национального объединения и его органов управления в срок не более чем семь рабочих дней с даты внесения таких изменений или их возникновения.

Органами управления национального объединения являются:

- 1) общее собрание членов национального объединения;
- 2) постоянно действующий коллегиальный орган управления национального объединения (далее - президиум);
- 3) единоличный исполнительный орган национального объединения.

Структура, порядок формирования, компетенция и срок полномочий органов управления национального объединения, порядок принятия ими решений устанавливаются уставом и внутренними документами национального объединения с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Высшим органом управления национального объединения является общее собрание членов национального объединения. К компетенции общего собрания членов национального объединения относятся:

- 1) утверждение устава национального объединения и внесение в него изменений;
- 2) установление порядка принятия в члены национального объединения и прекращения членства в национальном объединении;
- 3) определение приоритетных направлений деятельности, принципов формирования и использования имущества национального объединения;
- 4) принятие решений о размере, порядке и способах уплаты взносов членами национального объединения;
- 5) избрание членов президиума и президента, принятие решений о досрочном прекращении полномочий президиума, президента или отдельных членов президиума;
- 6) утверждение отчетов президиума о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности национального объединения;
- 7) назначение на должность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа национального объединения, досрочное прекращение полномочий такого лица, если указанное правомочие не отнесено в соответствии с уставом национального объединения к компетенции президиума;
- 8) утверждение сметы национального объединения, внесение в нее



изменений, утверждение годовой бухгалтерской отчетности, если указанное правомочие не отнесено в соответствии с уставом к компетенции президиума;

9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) национального объединения;

10) принятие решений о добровольной ликвидации национального объединения и назначении ликвидационной комиссии;

11) принятие иных решений в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом национального объединения.

Общее собрание членов национального объединения созывается не реже чем один раз в год. Общее собрание членов национального объединения правомочно принимать решения, отнесенные к его компетенции, если на нем присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов национального объединения. Решения общего собрания членов национального объединения принимаются большинством голосов от числа голосов его членов, присутствующих на этом собрании, или в случае проведения этого собрания путем заочного голосования, если такая форма проведения общего собрания членов национального объединения предусмотрена уставом национального объединения, большинством голосов от общего числа голосов членов национального объединения.

Уставом национального объединения могут быть предусмотрены иные вопросы, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов, а также необходимость принятия решения большим числом голосов, чем предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Президиум избирается общим собранием членов национального объединения в количестве не менее пяти человек сроком на три года из числа членов постоянно действующих коллегиальных органов управления саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, а также лиц, не являющихся членами саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и не связанных трудовыми отношениями с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, их членами, составляющих не более двадцати процентов от общего числа членов президиума. Членом президиума из числа членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров может быть член постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации кадастровых инженеров, занимающий такую должность не менее одного года.

Президиум возглавляет президент, который избирается общим собранием членов национального объединения из числа членов президиума на четыре года и не может занимать должность более двух сроков подряд.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров в случае нарушения ее прав и законных интересов в результате действий (бездействия) национального объединения, его работников и (или) принятия решений органами управления национального объединения вправе оспаривать такие действия (бездействие) и (или) решения в судебном порядке, а также требовать в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещения национальным объединением причиненного этой саморегулируемой

организации кадастровых инженеров ущерба.

### **3. Формы организации кадастровой деятельности**

Кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер в соответствии с настоящим Федеральным законом вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

### **4. Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав**

Информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав может осуществляться в электронной форме через единый портал или официальный [сайт](#) с использованием единой системы идентификации и аутентификации в [порядке](#), установленном органом нормативно-правового регулирования, при этом обеспечиваются в том числе фиксация всех фактов информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав, предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевых, технических планов, карт-планов территории и актов обследования в режиме реального времени.

За использование кадастровым инженером электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" взимается плата. Размер такой платы, [порядок](#) ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Прошедшие предварительную автоматизированную проверку посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав, с присвоением каждому документу идентифицирующего номера. Временное хранение осуществляется до представления соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в установленном настоящим Федеральным законом порядке в орган регистрации прав, но не более трех месяцев. Межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования из электронного хранилища могут быть получены в электронной форме бесплатно изготовившим такие планы кадастровым инженером посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера", а также заказчиком соответствующих кадастровых работ в установленном органом нормативно-правового регулирования [порядке](#).

В случае, если межевой план, технический план, карта-план территории

и акт обследования помещены на временное хранение в электронное хранилище, при представлении заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявитель вправе указать в заявлении идентифицирующий номер соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования, временно хранящихся в электронном хранилище, не представляя в таком случае межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленных им межевых планов, технических планов, карт-планов территории, актов обследования.

## **Лекция 2.3 (4 часа)**

### **Тема: Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав**

#### **Вопросы лекции:**

1. Основные понятия кадастрового учёта.
2. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав
3. Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
4. Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения
5. Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

#### **Краткое содержание вопросов**

##### **1. Основные понятия кадастрового учёта.**

###### **Как было раньше: ЕГРП и ГКН**

До 2017 года существовало два государственных реестра: Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в котором учитывались юридические характеристики объекта недвижимости (правообладатель, вид права, документы, на основании которых возникло право, и т.д.), и Государственный кадастр недвижимости, в котором учитывались технические характеристики объекта (координаты границ, схема границ, расстояния между точками, координаты границ охранных зон и т.д.). Для того чтобы внести в кадастр недвижимости сведения, нужно было обратиться к кадастровому инженеру и подготовить соответственно межевой план для определения границ земельного участка и карту (план) для определения границ охранных зон, территориальных зон, границ населенных пунктов и т.д. Далее межевой план вместе с заявлением об осуществлении кадастрового учета подавался в кадастровую палату или МФЦ, и сведения вносились в кадастр.

После того как объект недвижимости был поставлен на ГКУ, можно было идти регистрировать права, соответствующее заявление подавалось в Росреестр или МФЦ. На основании этого заявления выдавались сведения Единого государственного реестра прав (выписка ЕГРП).

###### **Новый порядок ведения ЕГРН**

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» два указанных выше реестра объединяются и получают название «Единый государственный реестр недвижимости». *Теперь в большинстве случаев регистрация прав и*

*государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляются одновременно. Исключение составляют случаи, когда характер постановки объекта на кадастровый учет не предусматривает регистрацию прав (например, при уточнении границ земельного участка). Или же напротив, регистрация прав вовсе не требует проводить кадастровые работы (например, при регистрации перехода прав на недвижимость от одного собственника к другому).*

Согласно новому закону ЕГРН содержит в себе следующие разделы:

- 1) «Реестр объектов недвижимости», т.е. зданий строений, земельных участков и т.д.;
- 2) «Реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества», т.е. реестр прав на недвижимость, реестр прав аренды на участки, реестр ограничений прав, возникающих в связи установлением охранных зон и сервитутов;
- 3) «Реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон... » (и т.д.);
- 4) «Реестровые дела», где хранится вся имеющаяся документации по объектам, представленная правообладателями и заинтересованным лицами;
- 5) «Кадастровые карты», где имеется топографическая основа, на которую наносятся границы земельных участков и объекты землеустройства;
- 6) «Книги учета документов».

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе, в которой учету подлежат земельные участки и территориальные зоны независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

ГКУ и (или) ГРП осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав.

## **2. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав**

При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению:

- 1) собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые ими на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс;
- 2) лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", - при государственном кадастровом учете и

государственной регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;

3) собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;

4) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения;

6) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным [законом](#);

7) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

1) представленному уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, - при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

5) кадастрового инженера;

6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению:

1) лица, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости) или прекращается, - при государственной регистрации возникновения или прекращения соответствующего права;

2) правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

3) сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

4) правообладателя объекта недвижимости - при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" либо возникшего в силу федерального закона;

5) нотариуса или его работника, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки;

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного



самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

Государственный кадастровый учет, в том числе при уточнении границ земельных участков, и (или) государственная регистрация прав на земельные участки, являющиеся в соответствии с лесным законодательством лесными участками, в составе земель лесного фонда осуществляются по заявлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений.

В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Союзному государству, от его имени вправе выступать органы Союзного государства или органы государственного управления государств - участников Союзного государства, уполномоченные в порядке, установленном международным договором.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объект недвижимости по требованию судебного пристава-исполнителя осуществляются в случаях возникновения прав на основании судебного акта или в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

### **3. Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным законом:

1) семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) девять рабочих дней с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

3) пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

4) семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и

прилагаемых к нему документов;

5) десять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

6) двенадцать рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

7) пять рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав;

8) три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным [законодательством](#) Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства;

9) три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов;

10) пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;

11) пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов;

12) семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов.

Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

#### **4. Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения**

Орган регистрации прав обязан вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **5. Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав**

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

7) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

8) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам;

10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам;

11) ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке;

13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

15) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

16) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;

17) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете

которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости;

18) границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом;

19) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с [законодательством](#) не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;

20) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

21) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

22) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

23) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

24) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

25) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт

уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным [законодательством](#) Российской Федерации;

26) и другие (всего 57)

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается:

1) на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено настоящей статьей.

2) приостанавливается на срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более чем на один месяц.

3) Приостанавливается до завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на объект недвижимости по ранее принятым документам.

4) приостанавливается до разрешения спора судом.

5) приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю либо об обращении залога в доход государства.

6) приостанавливается до истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности либо продавцом комнаты в коммунальной квартире собственников остальных комнат в коммунальной квартире.

7) приостанавливается на срок не более чем один месяц.

8) приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о соответствии застройщика требованиям и соблюдения им нормативов финансовой устойчивости, установленных Правительством Российской Федерации.

Решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (в тех случаях, когда настоящий Федеральный закон допускает возможность осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, могут быть обжалованы в порядке, установленном [статьей 26.1](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

## **Лекция 2.4 ( 4 часа)**

### **Тема: Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

1. Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
2. Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
3. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
4. Содержание и технология выполнения землеустроительных и земельно-кадастровых работ на объектах.

#### **1. Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 218 Федерального закона.

Если отказ в осуществлении ГКУ и (или) ГРП признан судом незаконным и в решении суда указано на необходимость осуществить ГКУ И ГРП, указанные действия осуществляются без подачи заявления о ГКУ И ГРП на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело (в том числе межевого плана, технического плана, акта обследования). В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления ГКУ и ГРП.

#### **2. Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 218 Федерального закона.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. При этом



специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки и представленном в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав. [Форма](#) специальной регистрационной надписи, [состав](#) включаемых в нее сведений и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

### **3. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных [статьей 25](#) 218 Федерального закона;
- 3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления ГКУ и/или ГРП либо для отказа в осуществлении ГКУ и/или ГРП;
- 4) внесение в ЕГРН сведений, необходимых для осуществления ГКУ и/или ГРП, либо уведомление о приостановлении ГКУ и/или ГРП при наличии оснований, либо уведомление об отказе в осуществлении ГКУ и/или ГРП при наличии оснований, либо уведомление о прекращении ГКУ и/или ГРП;
- 5) выдачу документов после осуществления ГКУ и/или ГРП, либо после отказа в осуществлении ГКУ и/или ГРП, либо после прекращения ГКУ и/или ГРП.

Возврат прилагаемых к заявлению о ГКУ и/или ГРП документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а по основанию, указанному в [пункте 3 статьи 25](#) 218 Федерального закона, в течение трех рабочих дней по истечении срока.

Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о ГКУ и/или ГРП документов с указанием причин возврата в [порядке](#), установленном органом нормативно-правового регулирования, а также возвратить указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены.

В случае, если заявление о ГКУ и/или ГРП и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления ГКУ и/или ГРП.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата

представленных заявления о ГКУ и/или ГРП и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) ГКУ и/или ГРП - в случае отсутствия оснований для отказа в ГКУ и/или ГРП, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению ГКУ и/или ГРП и наличие которых послужило основанием для приостановления ГКУ и/или ГРП;

2) уведомляет о приостановлении ГКУ и/или ГРП - при наличии оснований для приостановления ГКУ и/или ГРП;

3) уведомляет об отказе в ГКУ и/или ГРП - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению ГКУ и/или ГРП и наличие которых послужило основанием для приостановления ГКУ и/или ГРП;

4) уведомляет о прекращении ГКУ и/или ГРП - при наличии заявления о прекращении ГКУ и/или ГРП.

В день приостановления ГКУ и/или ГРП органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении ГКУ и/или ГРП с указанием оснований такого приостановления. Уведомление о приостановлении ГКУ и/или ГРП должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления ГКУ и/или ГРП.

В день отказа в ГКУ и/или ГРП заявителю по указанному в заявлении адресу направляется уведомление об отказе. Уведомление об отказе ГКУ и/или ГРП должно содержать все причины, послужившие основанием для отказа. Если одновременно с уведомлением об отказе в ГКУ и/или ГРП заявителю должны быть направлены подлинники представленных заявителем документов.

Порядок и способы направления уведомлений о приостановлении ГКУ и/или ГРП, а также уведомлений об отказе подлинников представленных заявителем документов, в том числе форма таких уведомлений устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

В случае, если ГКУ и/или ГРП приостановлены по причине непредставления необходимых документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом регистрации прав посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе.

В случае приостановления ГКУ и/или ГРП на основании определения или решения суда в ЕГРН вносятся соответствующие сведения.

Приостановление и (или) отказ ГКУ и/или ГРП могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Документы, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и/или ГРП, выдаются правообладателю - физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если правообладателем является юридическое лицо, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и/или ГРП документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени

юридического лица, либо представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

Представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и/или ГРП документы выдаются при наличии доверенности, составленной на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления и заверенной печатью и подписью руководителей данных органов. При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется.

В случае, если заявителем является нотариус, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и/или ГРП документы выдаются нотариусу или его работнику.

В случае, если государственная регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и/или ГРП документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю.

При наличии в заявлении о ГКУ и/или ГРП указания о выдаче документов после осуществления ГКУ и/или ГРП через многофункциональный центр орган регистрации прав обязан передать соответствующие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю (его представителю). Порядок и сроки передачи органом регистрации прав таких документов в многофункциональный центр определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#). При этом сроки передачи органом регистрации прав документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

[Порядок и способы](#) уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению ГКУ и/или ГРП устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

#### **4.Содержание и технология выполнения землеустроительных и земельно-кадастровых работ на объектах**

##### **4.1 Топографо-геодезические и картографические работы.**

Главной задачей геодезических и картографических работ является обеспечение необходимой информацией и материалами землеустроительных и земельно-кадастровых работ. Все этапы работ следует разделить на стадии:

- подготовительные работы;
- производство работ;
- утверждение и сдача материалов.

Этап производства геодезических и картографических работ включает:

- подготовка исходной картографической основы;
- создание опорной межевой сети (ОМС);
- горизонтальную съемку местности;
- создание цифровых планов объекта работ по результатам съемки;

- генерализация полученных цифровых планов местности до заданного масштаба;
- изготовление и печать карт и планов заданного масштаба на объект работ.

#### **Подготовительные работы.**

В ходе проведения подготовительных работ решаются вопросы обеспечения необходимой информацией мероприятий по геодезическим изысканиям и картографированию территории объекта. Для этого собирается информация следующего содержания:

- координаты исходных пунктов государственной геодезической сети и существующей опорной межевой сети;
- исходные картографические материалы на объект работ;
- административно-территориальное и кадастровое деление.

Координаты исходных пунктов были выдаются в органах Федерального управления геодезии и картографии в виде выписок установленного инструкцией по межеванию образца. Для получения выписок необходимо обращение в указанные органы организации, производящей работы, заявлением с указанием номеров интересующих ее пунктов государственной геодезической сети.

#### **Подготовка исходной картографической основы.**

На этапе подготовительных работ собираются на бумажных носителях карты масштаба 1:10000 на территорию объекта. Для их дальнейшего применения в землеустройстве необходимо преобразовать их в цифровой вид. Итогом преобразования является получение трансформированного растра. При трансформации убираются искажения вызванные копированием и сканированием исходных картографических материалов, растр «привязывается» на основе известных координат рамок принятой картографической проекции.

#### **Создание опорной межевой сети.**

ОМС является геодезической сетью специального назначения, создаваемой для координатного, обеспечения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России. Работы по созданию опорной межевой сети выполняется физическими и юридическими лицами, получившими в установленном порядке лицензии Росземкадастра на данный вид работ. Приборы и инструменты, используемые при создании ОМС, должны соответствовать требованиям государственных стандартов, что должно подтверждаться соответствующими документами, копии которых приобщаются к отчётной документации.

ОМС подразделяется на два класса ОМС1 и ОМС2.

Пункты ОМС характеризуются средней квадратичной ошибкой (СКО) взаимного положения смежных пунктов:

- пункты ОМС1 – СКО взаимного положения смежных пунктов 0.05 м.
- пункты ОМС2 – СКО взаимного положения смежных пунктов 0.1 м.

Основой при создании ОМС служат пункты государственной геодезической сети (ГГС), ОМС обладающие соответствующей точностью и характеристиками.

#### **Горизонтальная съёмка.**

В ходе проведения горизонтальной съёмки определяются координаты точек ситуации, объектов сельского хозяйства, межевых знаков. Обследование и съёмка подземных коммуникаций и сооружений. Съёмке подлежат все строения и сооружения независимо от масштаба с указанием этажности и материала, из которого они изготовлены.

#### **Создание цифровых планов объекта работ по результатам съёмки.**

Работы по созданию ОМС и горизонтальной съёмки образуют топографо-геодезическую часть проекта. Конечным результатом, необходимым для осуществления последующих мероприятий является цифровой план объекта работ. Использование цифрового плана (ЦП) является основой разделения труда в землеустроительном предприятии. На его основе инженер землеустроитель, в общем случае, без выезда «в поле» в состоянии осуществить весь комплекс соответствующих работ.

ЦП создается на всю территорию работ и содержит информацию об объектах местности: их наименовании, площади, взаимном расположении. Составление плана производится в соответствии с требованиями Условных знаков для топографических планов заданного масштаба.

#### **Генерализация полученных цифровых планов местности до заданного масштаба.**

Переход от более крупного масштаба к мелкому носит название генерализации изображения, при которой снижается детальность отображения объектов местности. Так ряд объектов переходит из категории масштабных в категорию внес масштабных объектов и отображается не границами, а соответствующими условными знаками данного масштаба. В отличие от естественной генерализации аналоговых изображений (фотопланы), при генерализации карт и планов требуются трудовые затраты. Качество работы в первую очередь зависит от квалификации и опыта исполнителя. Генерализация представляет собой процедуру, схожую процессу создания цифрового плана, и выполняется с использованием тех же инструментов.

#### **Изготовление и печать карт и планов заданного масштаба на объект работ.**

Созданные планы и карты используются в дальнейшем для создания проектов территориального землеустройства, рабочих планов инвентаризации.. Печать цифровых планов осуществляется в рамках установленного образца (условные знаки), которые создаются по известным координатам картографической проекции.

#### **Утверждение и сдача материалов.**

На основе технического задания материалы топографо-геодезических и картографических работ создаются в трех экземплярах: первый для предоставления заказчику, второй для сдачи в Территориальные отделы, третий – в архив предприятия.

В результате выполнения работ по созданию опорной межевой сети формируются дела со следующим составом документов в трёх экземплярах.

- пояснительная записка;
- копия лицензии на право осуществления геодезической и картографической деятельности;
- выписка координат исходных пунктов, заверенная организацией (учреждением) её выдавшей;
- ведомости обследования исходных пунктов;
- схемы опорных межевых сетей с указанием привязок к исходным пунктам;
- материалы вычисления, уравнивания и оценки точности;
- каталоги координат;
- данные о метрологической аттестации средств измерений;
- акты полевого контроля;
- журналы измерений или распечатки отчётов при использовании GPS, протоколы вычислений (трансформирования, матрицы поправок);
- абрисы пунктов ОМС с обозначением привязки к постоянным предметам местности, тип центра.

По результатам горизонтальной съёмки составляется дело, содержащее следующие материалы:

- пояснительная записка, содержащая особенности проведения работ;
- схему развития и создания съёмочной сети с данными о используемой опоре;
- промежуточные материалы, журналы, таблицы и т.д.
- оценка точности работ;
- оптические диски (CD-rom) содержащие результаты работ, а именно картографический материал пояснительную записку, промежуточные результаты работ и т.п..

## **4.2 Землеустроительные работы.**

Проведение землеустроительных работ является центральным звеном проекта. В данном блоке решаются вопросы определения перечня объектов, установления границ земельных участков, создания планов (чертежей) границ, подготовки документов для сдачи в Территориальные отделы. Технология проведения землеустроительных работ включает следующие этапы:

- подготовительные работы;
- инвентаризацию земель предприятий;
- территориальное землеустройство;
- изготовление землеустроительных дел;
- сдача и утверждение материалов.

### **Подготовительные работы.**

В ходе проведения подготовительных работ важно собрать полную

информацию о земельных участках предприятия, о смежных им землевладениях и землепользованиях, о границах административно-территориальных образований, кадастровом делении территории.

### **Инвентаризация земель.**

Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Таким образом, при проведении инвентаризации выявляются:

- соответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемым земельным участкам;
- неиспользуемые либо используемые не по целевому назначению земельные участки;

В ходе инвентаризации земель устанавливаются их местоположение, площадь, качественное состояние, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель.

По результатам проведенной инвентаризации земель на каждое землепользование заводится самостоятельное дело с обосновывающими расчетами, графическим материалом, данными по вычислению площадей.

Утвержденные материалы инвентаризации земель являются основанием для перерегистрации прав на землю и внесения соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.

В процессе проведения инвентаризации земель предприятий необходимо:

- определить состав земельного фонда предприятия, состоящий из земельных участков под его объектами,
- определить правовой режим земельных участков;
- составить проект границ земельных участков.

### **Территориальное землеустройство.**

При проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ:

- образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;
- межевание объектов землеустройства.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяются:

- местоположение границ объектов землеустройства, в том числе границы ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- варианты использования земель с учетом размеров земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;



– иные характеристики земель.

### **Межевание объектов землеустройства.**

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится как технический этап реализации утвержденных проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства; как мероприятие по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путем согласования границ на местности; как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- 1) подготовительные работы;
- 2) составление технического проекта;
- 3) уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 4) определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- 5) определение координат межевых знаков;
- 6) определение площади объекта землеустройства;
- 7) составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;
- 8) формирование землеустроительного дела;
- 9) утверждение землеустроительного дела в установленном порядке.

При восстановлении на местности границ объекта землеустройства из состава работ исключаются согласование границ объекта землеустройства на местности, определение координат межевых знаков, определение площади объекта землеустройства, составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;

Подготовительные работы включают сбор и (или) изучение сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии правоустанавливающих документов), каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети и иных исходных геодезических пунктов, адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

Лица, права которых могут быть затронуты при проведении межевания (собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления), (не позднее чем за 7

календарных дней до начала работ) извещаются о времени и месте проведения межевания.

При неявке на процедуру согласования границ кого-либо из смежных землепользователей или отказе от участия в процедуре согласования границ в акте согласования границ фиксируется их отсутствие или отказ от участия в процедуре согласования границ. По истечении тридцати календарных дней этим лицам направляются повторные уведомления с указанием срока явки для согласования или предоставления мотивированного отказа в согласовании границ по результатам предварительного межевания. В случае неявки в течение указанного срока или непредставления мотивированного отказа в согласовании границы, границы объекта землеустройства считаются установленными.

Следует отметить, что процедура согласования границ (границы) не проводится при наличии в государственном земельном кадастре сведений (координат поворотных точек границ), позволяющих определить их положение на местности с точностью, которая соответствует техническим условиям и требованиям. Согласованные границы объекта землеустройства закрепляются межевыми знаками, фиксирующими на местности местоположение поворотных точек границ объекта землеустройства. При установке межевой знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки. Обязательным является подписание акта сдачи межевых знаков собственником земельного участка, в интересах которого проводится межевание.

Наличие согласованных границ земельных участков позволяет перейти к этапу изготовления карты (плана) объекта землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства составляется, если это предусмотрено заданием на выполнение работ, в противном случае составляется карта (план) границ объекта землеустройства в виде карты (плана) границ земельного участка или карты (плана) границ муниципального образования или другого административно - территориального образования.

На карте (плане) границ объекта землеустройства указываются:

- 1) кадастровый номер земельного участка или название муниципального образования или другого административно - территориального образования;
- 2) границы объекта землеустройства и номера межевых знаков;
- 3) размеры объекта землеустройства в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений;
- 4) описание границ смежных объектов землеустройства (описание смежеств);
- 5) численный масштаб.

#### **Изготовление землеустроительных дел.**

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы (закон о землеустройстве).

Землеустроительное дело включало в себя:

- 1) титульный лист;
- 2) оглавление;
- 3) пояснительная записка;
- 4) сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках);
- 5) задание на выполнение работ;
- 6) копия документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа;
- 7) документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 8) доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании;
- 9) акт (акты) согласования границ объекта землеустройства;
- 10) каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства;
- 11) карта (план) границ объекта землеустройства.

Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) после утверждения передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры землеустроительного дела, сформированные из копий, заверенных исполнителем работ, возвращаются исполнителю работ для передачи заказчику.

При этом к землеустроительной документации предъявлялись определенные требования. Землеустроительные документы должны быть изготовлены синими чернилами, либо печатным способом, и должны быть свободны от подчисток, приписок, зачеркнутых слов. Все материалы, входящие в состав землеустроительных дел компонуется в указанном порядке, нумеруются и сшиваются в единый том, на оборотной стороне последнего листа за подписью ответственного специалиста указывается дата изготовления дела и количество листов. Подпись специалиста подтверждается печатью организации.

#### **Сдача и утверждение материалов.**

Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) утверждаются Роснедвижимостью или его территориальными органами. Подпись и печать, утверждающие материалы межевания, ставятся на титульном листе землеустроительного дела. Подпись и печать, утверждающие карту (план) объекта землеустройства или карту (план) границ объекта землеустройства, ставятся на самом документе. Утверждению подлежат все представленные на утверждение экземпляры землеустроительных дел.

## Лекция 2.5. (4 часа)

### Тема: Кадастровая оценка земель различного целевого назначения

#### Вопросы лекции:

1. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель
2. Определение кадастровой стоимости
3. Порядок проведения государственной кадастровой оценки

#### Краткое содержание вопросов

#### 1. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель

**Порядок проведения государственной кадастровой оценки** установлен [Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»](#) и включает совокупность следующих действий:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

**Государственная кадастровая оценка** проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка представляет собой совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения (и иных предусмотренных законодательством целей), в том числе, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта.

Кадастровая оценка проводится по решению уполномоченного регионального исполнительного органа государственной власти, который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ.

С 2023 года периодичность проведения государственной кадастровой оценки вместо 3 лет теперь составит 1 раз в 4 года, но для городов федерального значения, как и ранее, оценку можно проводить 1 раз в 2 года.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении оценки. Оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов

объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта РФ.

Подготовка к проведению оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Для сбора и обработки такой информации правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет.

Уполномоченный орган субъекта РФ в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в нем результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта, который вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Орган регистрации прав в течение 20 рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом ее определения, осуществляет внесение в ЕГРН таких сведений, в том числе о дне подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если они затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в специальной комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой

оценки недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

## **2.Определение кадастровой стоимости**

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их

количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;

6) иные полномочия.

Государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет. [Требования](#) к отчету устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.

Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, является день, по состоянию на который сформирован перечень.

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета, содержащие в том числе:

1) информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в перечне);

2) информацию о характеристиках объектов недвижимости,

использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации);

3) описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления промежуточных отчетных документов осуществляет их размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" без публикации информации о таком размещении, а также направляет сведения о месте размещения таких документов и промежуточные отчетные документы в орган регистрации прав на электронном носителе в форме электронного документа.

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету.

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету или об их несоответствии с указанием требований к отчету, которым не соответствуют промежуточные отчетные документы.

Бюджетное учреждение осуществляет устранение выявленного органом регистрации прав несоответствия требованиям к отчету в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав о таком несоответствии и представляет в орган регистрации прав исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.

В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, в объеме, предусмотренном порядке ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на шестьдесят дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в промежуточных отчетных документах.

Орган регистрации прав не позднее дня начала срока представления замечаний к промежуточным отчетным документам обеспечивает размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки информации о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о



размещении промежуточных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам путем:

1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) размещения извещения на своих информационных щитах;

4) направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений и материалов, в фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг. Днем представления замечания к промежуточным отчетным документам считается день его представления в бюджетное учреждение или многофункциональный центр, день, указанный на оттиске календарного почтового штемпеля уведомления о вручении (в случае его направления почтовой связью), либо день его подачи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.

К замечанию к промежуточным отчетным документам могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления отчета направляет его на электронном носителе в форме электронного документа в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений. Предписание об устранении выявленных нарушений требований к отчету должно включать в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее

обоснование.

### **3. Порядок проведения государственной кадастровой оценки**

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

3. Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

## **Лекция 2.6 ( 4 часа)**

### **Тема: Кадастровая стоимость**

1. Кадастровая стоимость
2. Порядок проведения процедуры
3. Методы оценки кадастровой стоимости земельного участка
4. Особенности кадастровой оценки земель разного назначения
5. Правила и условия внесения изменений в Единый государственный реестр земель
6. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости

### **Краткое содержание вопросов**

#### **1. Кадастровая стоимость**

*Государственный земельный кадастр (реестр) представляет собой систематизированный и упорядоченный перечень всех участков земли на территории России. Иными словами, это база данных всех территорий. У каждого участка — собственное описание и сопроводительные документы. Тотальный учет позволяет оценивать использование земель, выявлять тенденции и избегать нарушений. Кроме того, каждый земельный участок — это еще и объект недвижимости, который можно продать или купить. В этой ситуации встает вопрос об определении стоимости. Во избежание разногласий проводится кадастровая оценка земель.*

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с Указаниями, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен

объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, для земельных участков, в том числе, сведения о местоположении земельного участка, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость необходима для решения целого комплекса задач:

На уровне государства — для создания единой системы налогообложения земель, которые находятся в государственной или частной собственности, что позволяет максимально точно вести исчисление налога, наполнять бюджеты, составлять прогнозы в части налоговых сборов.

На уровне субъектов РФ — для принятия решений о рациональном использовании участков, приватизации, распределении и перераспределении, выдаче разрешений на строительство — словом, для эффективного управления землями.

На уровне частных владельцев — для справедливого расчета налогов, для определения рыночной стоимости, для проведения купли-продажи, передачи в аренду, инвестиций в земельные участки и пр.

Земельные участки, которые прошли кадастровую оценку, вносятся в Единый реестр с указанием не только выявленной стоимости, но и собственника.

Выписка из реестра является прямым подтверждением правомерности использования земли. Указанная сумма используется для исчисления имущественного налога.

Кадастровая оценка земли и недвижимости проводится перед любыми сделками: продажей, дарением, сдачей в аренду. Этот показатель необходим для начисления арендной платы за пользование государственными землями. Исходя из него, рассчитываются государственные субсидии.

## **2.Порядок проведения процедуры**

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;

- группировка объектов недвижимости;
  - построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
  - анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
  - расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, в отношении которых невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки;
  - анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

- обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой;
- характеристики окружающей территории земельного участка;
- существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

При определении кадастровой стоимости земельного участка не учитываются:

- улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет;
- степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа);
- озеленение, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов "Сельскохозяйственное использование", "Использование лесов",.

Земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередач, магистральных трубопроводов, коллекторов, расположенных в границах земельного участка или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

Земельный участок считается обеспеченным подъездными путями в случае, если к какой-либо из его границ подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок.

При этом необходимо учитывать в том числе вид подъездных путей (например, автомобильная дорога, железная дорога), классы автомобильных дорог (федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, частная автомобильная дорога), категории железных дорог (например, скоростные, пассажирские, особогрузонапряженные).

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, объекта

незавершенного строительства (ОНС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих здания, сооружения, ОНС в соответствии с их видом использования и назначением или наименованием невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС исключается стоимость земельных участков, на которых они расположены.

При определении кадастровой стоимости здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места не учитываются как часть объекта недвижимости:

- движимое имущество;
- все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, либо при отсутствии ограждающих конструкций ;
- предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);
- влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой в здании, сооружении, ОНС, помещении;
- объекты, влияющие на стоимость здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места, но не относящиеся к неотделимым улучшениям здания, сооружения, ОНС, помещения, машино-места.

В процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

Целью оценочного зонирования является представление в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, основные характеристики объекта недвижимости в отношении объектов недвижимости, основные характеристики вида использования которых (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующих сегментах рынка, в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Ценовая зона представляет собой часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Основные физические характеристики, а также местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, наличие подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и

сооружений для типового объекта недвижимости должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной информации и информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

### **3. Методы оценки кадастровой стоимости земельного участка**

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной (оказывающей влияние на величину кадастровой стоимости) для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

Применение методов массовой оценки для целей Указаний предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. При проведении массовой оценки используются сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке.

Индивидуальный расчет осуществляется путем определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости. В случае проведения согласования путем сопоставления результатов, полученных с применением различных подходов, выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результаты суждения и допущения должны быть обоснованы.

При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости

бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований земельного законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные в виде запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением затратного и доходного подходов, при оценке зданий, сооружений, ОНС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков в случае отсутствия рынка объектов недвижимости.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС.

Затратный подход не применяется при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).

При определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов производится корректировка на величину налога на добавленную стоимость в сторону увеличения в случае использования справочных показателей, определенных без учета налога на добавленную стоимость. В случае если типичные для рынка элементы затрат не содержат налог на добавленную стоимость, корректировка использованных справочных показателей на величину налога на добавленную стоимость по этим элементам не производится.

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется при



наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

#### **4. Особенности кадастровой оценки земель разного назначения**

Расчет кадастровой стоимости зависит от назначения земельного участка. Так, если речь идет о государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, сельских и городских поселений, садоводческих объединений и т.п., используют данные статистики рыночных цен на подобные объекты, а также данные по другим методикам оценки земли. Это означает, что для таких участков преобладает сравнительный подход.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, расположенных вне городских и сельских поселений, земель лесного фонда происходит по доходному подходу — в расчет идет показатель рентного дохода. Он, в свою очередь, зависит от плодородия почвы, технологических свойств, местоположения и других факторов.

Для каждого фактора выводят свои интегральные показатели.

Кадастровая оценка участков земли за пределами городской черты, относящихся к другим категориям, проводится на основе капитализации расчетного рентного дохода (если земля приносит доход). Это, в частности, касается объектов рекреации, недропользования и т.п.

#### **5. Правила и условия внесения изменений в Единый государственный реестр земель**

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка, полученные в результате оценки, вносятся в Единый государственный реестр земель. Однако со временем данные могут меняться — иногда это происходит до того, как подходит срок проведения очередной оценки. *Например, гражданин изменил вид разрешенного использования земли и получил право на уменьшение суммы налога. Однако перерасчета не будет до тех пор, пока изменения не найдут отражение в Едином реестре.* Во избежание противоречий, которые могут препятствовать сделкам купли-продажи и другим операциям с недвижимостью, закон предусматривает досрочное внесение изменений в кадастр.

Делать это можно в следующих случаях:

- при изменении площади участка;
- при изменении адреса или описания расположения земли;
- при появлении (исчезновении) на участке лесных, водных и иных природных объектов;

- при переводе земли из одной категории в другую;
- при ограничении или изменении прав собственника.

Заявить о внесении изменений в Единый реестр может только собственник участка или его представитель с нотариально заверенной доверенностью. Заявителю необходимо документально оформить изменения, подлежащие внесению в реестр. *Например, если речь идет о переводе земель в новую категорию, следует получить акт органов местного самоуправления о согласовании нового способа использования земли. С этим документом и заявлением собственник обращается в управление Росреестра. После того как изменения внесены, ему необходимо получить в территориальной кадастровой палате выписку и убедиться, что внесенные сведения соответствуют действительности. На практике каждый случай индивидуален, поэтому для правильного оформления документации и совершения любых операций, связанных с землей, рекомендовано прибегать к помощи квалифицированных специалистов. Вопросам установления объективной кадастровой стоимости земли следует уделить первоочередное внимание.*

Неправильная кадастровая оценка или неактуальные сведения в реестре приводят к тому, что собственник платит повышенную сумму налога или недополучает средства от коммерческого использования земли.

## **6.Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости**

Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом определения кадастровой стоимости, определенной в результате проведения государственной кадастровой оценки, осуществляет внесение в Единый государственный реестр недвижимости таких сведений, в том числе о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

## **Лекция 2.7 ( 4 часа)**

### **Тема: Кадастровая документация**

#### **Вопросы лекции:**

1. Порядок согласования местоположения границ земельных участков
2. Акт согласования местоположения границ.
3. Технический план
4. Межевой план
5. Акт обследования

#### **Краткое содержание вопросов**

### **1. Порядок согласования местоположения границ земельных участков**

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном 221 Федеральным законом порядке обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени указанных лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование, принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников), представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц), представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования). В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности.

Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

- 1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской

Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости с уведомлением о вручении, либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения.

Форма извещения устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на

местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в Едином государственном реестре недвижимости).

## **2. Акт согласования местоположения границ.**

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных [возражений](#). Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации порядке.

## **3. Технический план**



Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В техническом плане указываются:

1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

Технический план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения, машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного

строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

*Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.*

*По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.*

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания,

сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

В случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения или местоположение границ машино-места устанавливалось путем дополнительного определения координат специальных меток, в техническом плане помещения или машино-места также приводятся сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости

декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.

Форму технического плана, требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений регламентирует Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»,

#### **4. Межевой план**

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках

В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

В случае, если в соответствии с 221 федеральным [законом](#) местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетях, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных

участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Площадью земельного участка, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов или случая выявления воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны. При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его

заказчику по договору подряда.

Форму межевого плана, требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений регламентирует Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"

## **5.Акт обследования**

Актом обследования может быть признан документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или другого объекта незавершенного строительства при учете имеющихся кадастровых сведений об этом объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства либо из-за гибели, либо из-за уничтожения этого объекта недвижимости или прекращения существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой акт кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

## **Лекция 2.8 (6 часов)**

### **Тема: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

#### **Вопросы лекции:**

1. Понятие и правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав
3. Государственный регистратор
4. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
5. Порядок государственной регистрации и требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.
6. Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации прав

#### **Краткое содержание вопросов**

##### **1. Понятие и правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения



недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о госрегистрации, т.е. посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе (договоре продажи, дарения и др.)

Права на недвижимость включают: право собственности (в том числе право общей долевой или общей совместной собственности); право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного пользования; ипотеку (залог недвижимого имущества); сервитуты.

Сделки с недвижимостью — это договоры купли-продажи, дарения, аренды, совместной деятельности, учредительные и иные договоры, в которых устанавливаются ограничения на владение, пользование или распоряжение недвижимостью.

Обязательной государственной регистрации не подлежат права на недвижимость, которые могут наступить в будущем, в частности, по завещанию, однако подлежат регистрации сделки с недвижимостью, права на которую могут наступить в будущем.

В случаях, установленных Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Регистрации подлежат только двусторонние или многосторонние сделки (договоры).

Процедура осуществления государственной услуги завершается путем получения заявителем: выписки из Единого государственного реестра недвижимости, документа, выражающего содержание сделки, с регистрационной надписью, иных документов (подлинников), ранее представленных на государственную регистрацию прав; уведомления о прекращении государственной регистрации; сообщения об отказе в государственной регистрации прав.

## **2. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав**

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

Федеральный орган исполнительной власти:

- 1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;
- 2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;
- 5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относятся:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- 3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- 4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;
- 5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 6) ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем;
- 7) принятие на учет в [порядке](#), установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозяйных недвижимых вещей;
- 8) иные полномочия, установленные Федеральным законом.

### **3. Государственный регистратор.**

Государственный регистратор прав является федеральным государственным гражданским служащим, должностным лицом органа регистрации прав, наделенным государственными полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной

регистрации прав.

Орган регистрации прав формирует экзаменационную комиссию по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав. С государственным регистратором прав заключается срочный служебный контракт.

Сведения о государственных регистраторах прав вносятся в реестр государственных регистраторов прав. Порядок ведения и состав сведений такого реестра устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Вмешательство в деятельность государственного регистратора прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом, не допускается.

Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных 218-ФЗ, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, признанных судом недействительными, либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

При компенсации Российской Федерацией ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица правомерными действиями, за исключением случая, указанного в ч. 3 ст. 66 ФЗ -218, орган регистрации прав имеет право регрессного требования в размере возмещенных Российской Федерацией сумм:

- 1) к органу государственной власти или органу местного самоуправления, если такие убытки возникли в результате признания судом незаконным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления;

- 2) к лицу, выполнившему кадастровые работы, если такие убытки возникли в результате реестровой ошибки и предоставления этим лицом недостоверных данных и документов для внесения записи об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости;

- 3) к иному физическому лицу или юридическому лицу, незаконные действия которых привели к возникновению таких убытков.

Существует несколько видов ответственности, которую несет государственный регистратор прав:

- 1.Несоответствие сведений, внесенных в ЕГРН, представленным на ГКУ

или ГРП документам, сведениям

2. Необоснованное приостановление ГКУ или ГРП

3. Необоснованный отказ ГКУ или ГРП

Государственный регистратор прав обязан возместить убытки, причиненные органу регистрации прав своими незаконными действиями.

Прокомментируем как получают компенсацию за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости.

Физическое лицо— собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо— добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение.

Однократная компенсация указанным лицам производится в сумме, установленной вступившим в законную силу решением суда о возмещении данным лицам третьими лицами вреда, причиненного в результате утраты указанного выше имущества, если в соответствии с этим решением суда взыскание по исполнительному документу прекращено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае:

1) смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства;

2) внесения записи об исключении юридического лица (должника-организации) из единого государственного реестра юридических лиц.

#### **4. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления ГКУ И ГРП являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос";

2) образованием объекта недвижимости;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в

Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с:

- 1) возникновением права на созданный объект недвижимости;
- 2) возникновением права на образованный земельный участок
- 3) прекращением прав на объект недвижимости;
- 4) переходом права на объект недвижимости;
- 5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

- 6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

- 7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется:

- 1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос";

- 2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

- 3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

- 4) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

- 5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

- 6) в связи с изменением основных характеристик объекта

недвижимости;

7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

10) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

## **5. Порядок государственной регистрации и требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.**

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления ГКУ и\или ГРП, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации

случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки представляются в экземпляре-подлиннике.

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются в одном экземпляре, который после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется в единственном экземпляре-подлиннике.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен



быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Процедура государственной регистрации прав регулируется в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация прав осуществляется в следующем порядке:

1. Прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.

2. Проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

3. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав.

4. Выдача документов после осуществления государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав, либо после прекращения государственной регистрации прав.

Заявление и документы представляются одним из следующих способов:

– лично (либо через представителя по доверенности) в отделение Росреестра или Многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе независимо от места нахождения недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра.

– в электронной форме, в том числе через Интернет посредством Единого портала государственных услуг и сайта Росреестра [23].

Типовая форма заявления на государственную регистрацию права включает в себя:

- тип объекта недвижимости (земельный участок, квартира, здание, недостроенный объект и так далее);
- кадастровый номер и полный адрес;
- необходимые изменения в области кадастрового учета (регистрация недвижимости, внесение изменений, исправление ошибок);
- основания для оформления права;
- информацию о собственнике (физическом либо юридическом лице);
- информацию о доверенном лице;
- способ подачи заявления и получения свидетельства (лично, по почте или в электронном виде);
- перечень прилагаемых документов.

## **7. Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации прав**

Чтобы зарегистрировать право собственности на объект недвижимости, нужно внести сведения о нем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и оплатить госпошлину. Сделать это можно до и после подачи заявления о регистрации права собственности.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Пошлина — это законодательно установленный сбор, который уплачивается за юридически значимые действия госучреждений. Пошлину за регистрацию права собственности (при купле-продаже, ипотеке, дарении недвижимости) должны платить и юридические, и физические лица. Как правило, пошлину оплачивает покупатель. Если покупателей несколько, они могут разделить расходы.

Госпошлину можно оплачивать до и после подачи заявления о регистрации права собственности. Если заявление подается в бумажной форме, то к заявлению на регистрацию перехода прав на недвижимость прикладывается квитанция об оплате пошлины. В этом случае плательщик несет всю ответственность за корректность реквизитов получателя платежа.

Если заявление о регистрации собственности и приложенные к нему документы поданы в электронной форме, оплачивать пошлину можно после их подачи, но до принятия к рассмотрению органом регистрации прав. В этом случае прилагать к заявлению квитанцию об оплате не нужно. Информация об

оплате вносится в Государственную информационную систему о государственных и муниципальных платежах.

Если через пять дней после подачи заявления данные об уплате госпошлины будут отсутствовать в информационной системе, а документ об ее уплате не представлен заявителем, то орган регистрации прав обязан вернуть заявление и документы без рассмотрения.

Госпошлина за регистрацию права собственности для физических лиц составляет 2 тыс. руб. (в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ).

Размеры госпошлины за регистрацию права собственности зависят от вида регистрационных действий, объекта недвижимости и от того, кто платит пошлину — физическое или юридическое лицо. Для последних ставки выше. При приобретении права в общей долевой собственности пошлину платит каждый владелец в зависимости от размера своей доли.

Государственная пошлина за регистрацию права собственности недвижимого имущества по договору купли-продажи, дарения или мены составляет:

- для физических лиц — 2 тыс. руб.;
- для юридических лиц — 22 тыс. руб.

Государственная регистрация ипотеки, включая внесение записи в Единый государственный реестр недвижимости:

- для физических лиц — 1 тыс. руб.;
- для юридических лиц — 4 тыс. руб.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве:

- для физических лиц — 350 руб.;
- для юридических лиц — 6 тыс. руб.

Государственная регистрация доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме — 200 руб.

Госрегистрация права собственности физлица на земельный участок для личного подсобного хозяйства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства либо на недвижимое имущество на таком участке — 350 руб.

За государственную регистрацию сервитутов: в интересах физических лиц - 1 500 рублей; в интересах организаций - 6 000 рублей

**Лекция 2.9 (6 часов)**  
**Тема: Комплексные кадастровые работы**

**Вопросы лекции:**

1. Объекты комплексных кадастровых работ
2. Заказчики комплексных кадастровых работ.
3. Исполнители комплексных кадастровых работ
4. Результат комплексных кадастровых работ. Карта-план территории
5. Схема границ земельных участков
6. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ
7. Порядок извещения о начале выполнения комплексных работ
8. Особенности уточнения местоположения границ земельных
9. Определение местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ
10. Порядок согласования местоположения границ земельных при выполнении комплексных кадастровых работ

**Краткое содержание вопросов**

**1. Объекты комплексных кадастровых работ**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядке.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за

исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования,

занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

5) обеспечивается исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается.

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

1) земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

2) земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

## **2. Заказчики комплексных кадастровых работ.**

Заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского

округа, а в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе таким заказчиком является орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации.

Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ

осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета. Порядок определения общего объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на такое финансирование, и порядок распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Порядок определения общего объема средств бюджета субъекта

Российской Федерации, ежегодно предусматриваемых на финансирование выполнения комплексных кадастровых работ, и порядок распределения этих средств и средств, направленных в бюджет субъекта Российской Федерации в виде указанных в части 2 настоящей статьи субсидий из федерального бюджета, между бюджетами муниципальных районов, городских округов, входящих в состав данного субъекта Российской Федерации, устанавливаются законом о бюджете субъекта Российской Федерации.

## **3. Исполнители комплексных кадастровых работ**

Комплексные кадастровые работы выполняются кадастровыми

инженерами на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем, указанным в статье 32 настоящего Федерального закона, или юридическим лицом, указанным в статье 33 настоящего Федерального закона, в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

#### **4.Результат комплексных кадастровых работ. Карта-план территории**

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) сведения об объектах недвижимости;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии, о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

Графическая часть карты-плана территории состоит из подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы государственного кадастра недвижимости или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе государственного кадастра

недвижимости, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности в масштабе 1:5000 и в более крупном масштабе, сведений, содержащихся в использованном при выполнении комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории, включенных в проект межевания территории, и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

## **5. Схема границ земельных участков**

На схеме границ земельных участков отображаются:

- 1) местоположение границ земельных участков;
- 2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;
- 3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое устанавливается в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;
- 4) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

## **6. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ**

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- 1) разработка проекта карты-плана территории;

2) согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;

3) утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;

4) представление карты-плана территории в орган кадастрового учета.

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

1) получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;

2) уведомляет правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ;

3) представляет в орган кадастрового учета заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными закона порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;

4) подготавливает проект карты-плана территории;

5) представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

6) участвует в установленном настоящим Федеральным законом порядке в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции;

7) представляет в орган кадастрового учета соответствующее заявление и карту-план территории в срок, установленный контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ.

Комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков. В отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, комплексные кадастровые работы выполняются при наличии утвержденного в установленном законодательством о



градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

Имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются индивидуальному предпринимателю, или юридическому лицу, указанному в статье 33 настоящего Федерального закона, после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов исполнитель комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные в установленном порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости.

По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося объектом комплексных кадастровых работ, исполнитель комплексных кадастровых работ без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории.

Правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами

комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.

## **7. Порядок извещения о начале выполнения комплексных работ**

В течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ путем:

1) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) муниципальных правовых актов или правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган исполнительной власти такого субъекта Российской Федерации;

2) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии официального сайта);

3) размещения или обеспечения размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на информационных щитах органов местного самоуправления муниципального района, городского округа или поселения, на территориях которых планируется выполнение комплексных кадастровых работ, органа кадастрового учета, органов управления садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан и на иных информационных щитах, расположенных на территории, на которой планируется выполнение комплексных кадастровых работ;

4) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в орган местного самоуправления поселения, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района, для размещения на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии официального сайта);

5) направления извещения в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления, для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и для опубликования в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование)

правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации;

б) направления извещения в орган кадастрового учета для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Исполнитель комплексных кадастровых работ направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, объектами комплексных кадастровых работ (при наличии таких сведений в государственном кадастре недвижимости).

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, орган местного самоуправления поселения в случае, указанном в пункте 4 части 1 настоящей статьи, орган кадастрового учета не более чем в течение трех рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ размещают такое извещение на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети Интернет" (при их наличии). Такое извещение должно быть доступно для

прочтения в течение не менее чем тридцать дней со дня его размещения. Указанный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации также обеспечивает опубликование извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации.

В извещении о начале выполнения комплексных кадастровых работ в соответствии с контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ должны быть указаны:

1) сведения о субъекте Российской Федерации, муниципальном образовании, населенном пункте, уникальные учетные номера кадастровых кварталов, а также иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы. Если комплексные кадастровые работы выполняются на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. Если комплексные кадастровые работы выполняются на территории лесничества или лесопарка, в описании территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, дополнительно указываются наименование лесничества или лесопарка, номера лесных кварталов;

2) планируемый период выполнения комплексных кадастровых работ и график их выполнения;

3) сведения о заказчике комплексных кадастровых работ, в том числе

его адрес и (или) адрес электронной почты и номер контактного телефона;

4) сведения об исполнителе комплексных кадастровых работ, в том числе его адрес и (или) адрес электронной почты и номер контактного телефона, а также сведения о саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер или кадастровые инженеры,

которые будут выполнять комплексные кадастровые работы, являются членами такой организации.

Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Если в отношении объектов недвижимости планируется выполнение комплексных кадастровых работ, правообладатели этих объектов недвижимости вправе представить в письменной форме в течение тридцати рабочих дней со дня опубликования извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ исполнителю комплексных кадастровых работ сведения об адресе правообладателя и (или) об адресе электронной почты правообладателя. В отношении объектов недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, считаются ранее учтенными объектами недвижимости, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, заинтересованные лица вправе предоставить заверенные копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости. Исполнитель комплексных кадастровых работ обязан представить в орган кадастрового учета для внесения соответствующих сведений в ЕГРН:

1) заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости с приложением полученных от указанных в настоящей части лиц копий документов, заверенных в установленном законом порядке и устанавливающих или подтверждающих права на объекты недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, считаются ранее учтенными объектами недвижимости, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, - до дня начала разработки проекта карты-плана территории;

2) заявление об учете адреса правообладателя с приложением сведений об адресах и (или) адресах электронной почты, полученных в установленном настоящей частью, - не менее чем за пять дней до дня опубликования, размещения и направления извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, содержащего в том числе уведомление о завершении подготовки проекта карты-плана территории.

## **8. Особенности уточнения местоположения границ земельных**

При выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению

местоположения границ земельных участков оно определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, предусмотренных частью 9 статьи 38 настоящего Федерального закона. В случае отсутствия в указанных в части 9 статьи 38 настоящего Федерального закона документах сведений местоположении границ земельных участков оно определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таких земельных участках местоположение их границ определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительного законодательства с учетом границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, красных линий, которые обозначают существующие границы территорий общего пользования.

При уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, местоположение границ этих земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом.

При уточнении местоположения границ земельного участка, его площадь, определенная с учетом установленных требований, не должна быть:

1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов;

2) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;

3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

## **9.Определение местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ**

Местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, или земельных участков общего пользования, занятых площадями,

улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

При выполнении комплексных кадастровых работ на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

граждан также может быть установлено местоположение границ земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом, но сведения о которых не внесены в ЕГРН.

В случае, если для образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", утвержден проект межевания земельного участка или земельных участков, а в целях установления местоположения границ лесных участков разработана проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, местоположение границ земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и лесных участков при выполнении комплексных кадастровых работ устанавливается в соответствии с указанными документами.

Площадь земельного участка, определенная с учетом требований, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в документе, не более чем на десять процентов.

## **10. Порядок согласования местоположения границ земельных при выполнении комплексных кадастровых работ**

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией, формируемой в течение двадцати рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ органом местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, либо органом местного самоуправления муниципального района, если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории, либо исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы.

В состав согласительной комиссии включаются по одному

представителю от:

1) исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы;

2) федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении соответствующих объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

3) органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, а также органа местного самоуправления муниципального района, если в состав его территории входят указанные поселения или если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории;

4) органа кадастрового учета;

5) органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

6) саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер (в случае, если он является членом саморегулируемой организации).

В состав согласительной комиссии наряду с представителями, указанными в части 2 настоящей статьи, включаются представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, и председатели правлений садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, если комплексные кадастровые работы выполняются в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях таких объединений граждан.

Председателем согласительной комиссии является глава городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, либо глава муниципального района, если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории, либо уполномоченное ими лицо. Председателем согласительной комиссии,

формируемой в связи с выполнением комплексных кадастровых работ на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, является лицо, уполномоченное органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации - города федерального значения. Типовой регламент работы согласительной комиссии утверждается исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные

кадастровые работы. Регламент работы согласительной комиссии утверждается сформировавшим ее органом.

К полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, относятся:

1) рассмотрение возражений заинтересованных лиц, относительно местоположения границ земельных участков;

2) подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 настоящего Федерального закона, относительно местоположения границ земельных участков, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

3) оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) разъяснение заинтересованным лицам, указанным в части 3 статьи 39 настоящего Федерального закона, возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке.

В целях согласования местоположения границ земельных участков, являющихся объектами комплексных кадастровых работ и расположенных в границах территории выполнения этих работ, согласительная комиссия проводит заседание, на которое в установленном частью 8 настоящей статьи порядке приглашаются заинтересованные лица, указанные в части 3 статьи 39 настоящего Федерального закона, и исполнитель комплексных кадастровых работ.

Извещение о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, содержащее в том числе уведомление о завершении подготовки проекта карты-плана территории, публикуется, размещается и направляется заказчиком комплексных кадастровых работ способами, установленными настоящим Федеральным законом для опубликования, размещения и направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ, не менее чем за пятнадцать рабочих дней до дня проведения указанного заседания. Примерная форма и содержание извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В целях обеспечения ознакомления заинтересованных лиц с установленным при выполнении комплексных кадастровых работ местоположением границ земельных участков заказчик комплексных кадастровых работ размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии официального сайта) проект карты-плана территории одновременно с



извещением о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и направляет указанные документы в:

- 1) исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- 2) орган кадастрового учета для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- 3) согласительную комиссию.

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, орган кадастрового учета в срок не более чем три рабочих дня со дня получения указанных в части 9 настоящей статьи документов размещают извещение о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и проект карты-плана территории на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Согласительная комиссия обеспечивает ознакомление любых лиц с проектом карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии.

На заседании согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков представляется проект карты-плана территории, разъясняются результаты выполнения комплексных кадастровых работ, порядок согласования местоположения границ земельных участков и регламент работы согласительной комиссии.

При выполнении комплексных кадастровых работ согласование местоположения границ проводится в отношении земельных участков, местоположение границ которых подлежит обязательному согласованию в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Возражения заинтересованного лица, относительно местоположения границ земельного участка, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти рабочих дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.

Возражения относительно местоположения границ земельного участка должны содержать сведения о лице, направившем данные возражения, в том числе фамилию, имя и (при наличии) отчество, а также адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границ земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого

земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории. К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данные возражения, на такой земельный участок, или иные документы, устанавливающие или удостоверяющие права на такой земельный участок, а также документы, определяющие или определявшие местоположение границ при образовании такого земельного участка (при наличии).

Акты согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ и заключения согласительной комиссии, оформляются согласительной комиссией в форме документов на бумажном носителе, которые хранятся органом, сформировавшим согласительную комиссию.

При согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения комплексных кадастровых работ местоположение таких границ или их частей считается:

1) согласованным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка не представлены заинтересованными лицами, а также в случае, если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта, в том числе в связи с рассмотрением земельного спора о местоположении границ земельного участка;

2) спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.

По результатам работы согласительной комиссии составляется протокол заседания согласительной комиссии, форма и содержание которого утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также составляется заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

В течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления предусмотренных частью 14 настоящей статьи возражений согласительная комиссия направляет заказчику комплексных кадастровых работ для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории в окончательной редакции и необходимые для его утверждения материалы заседания согласительной комиссии.

Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке.

Наличие или отсутствие утвержденного в соответствии с настоящей

статьей заключения согласительной комиссии не препятствует обращению в суд для разрешения земельных споров о местоположении границ земельных участков, расположенных на территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы.

В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренных статьей 14 настоящего Федерального закона запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, межведомственного запроса о представлении сведений государственного

кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган кадастрового учета, если иное не установлено законом, в срок, установленный законом для постановки на учет объекта недвижимости, со дня получения органом кадастрового учета соответствующих документов обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости на основании:

1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (копии документа, заверенной в порядке, устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", пункте 2 статьи 25.2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию

права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти (в том числе органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган кадастрового учета по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе государственного земельного кадастра, в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации или иной имеющейся в распоряжении органа кадастрового учета документации о ранее учтенном объекте недвижимости.";

Органы государственной власти (в том числе органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), органы местного самоуправления либо органы и организации по государственному техническому учету и (или)

технической инвентаризации бесплатно представляют в орган кадастрового учета по его запросам, все имеющиеся у них копии документов и сведения о соответствующем объекте недвижимости в течение пяти рабочих дней со дня получения такого запроса.

Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем включения в государственный кадастр недвижимости документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, выдает или направляет лицу, обратившемуся с запросом о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, без взимания дополнительной платы или лицу, обратившемуся с заявлением о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости:

1) выписку из государственного кадастра недвижимости в виде документа, указанного в запросе о предоставлении сведений или межведомственном запросе, если ранее на основании этих запросов органом кадастрового учета выданы или направлены уведомления об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений;

2) кадастровый паспорт объекта недвижимости, если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при рассмотрении заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

3) кадастровый паспорт объекта недвижимости, если ранее на основании заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости принято решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в связи с отсутствием в представленных заявителем документах необходимых сведений и если сведения в отношении такого объекта недвижимости внесены при поступлении в орган кадастрового учета по его запросам документов, представленных соответствующими органами государственной власти (в том числе органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), органами местного самоуправления либо органами или организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в случае, если:

1) имеется несоответствие представленных документов требованиям, установленным законодательством и действовавшим в месте издания документа на момент его издания;

2) в представленных или поступивших документах отсутствуют сведения, позволяющие считать такой объект недвижимости ранее учтенным, и сведения о площади объекта недвижимости при условии, что объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение, либо об основной характеристике объекта недвижимости (протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки) и о ее значении при условии, что объектом недвижимости является сооружение, и (или) не поступил ответ органа государственной власти (в том числе

органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), органа местного самоуправления либо органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации на запрос органа кадастрового учета;

3) сведения о таком объекте недвижимости содержатся в государственном кадастре недвижимости;

4) ответ органа государственной власти (в том числе органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), органа местного самоуправления либо органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации на запрос органа кадастрового учета свидетельствует об отсутствии необходимых документа и (или) сведений и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе.

Сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости."

## **Лекция 2.10 ( 2 часа)**

### **Тема: Порядок ведения реестровых дел**

#### **Вопросы лекции:**

1. Ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляют
2. Порядок ведения реестровых дел

#### **Краткое содержание вопросов**

#### **1. Ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляют**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - орган регистрации прав);

территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - территориальные органы Росреестра, органы регистрации прав).

На основании решений Росреестра ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляет также подведомственное Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение (его территориальные подразделения) (далее - федеральное государственное бюджетное учреждение, орган регистрации прав).

Реестровые дела и книги учета документов являются частью Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) (часть 2 статьи 7 Закона).

Книги учета документов ведутся в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее - ФГИС ЕГРН).

Реестровые дела ведутся в электронной форме с использованием ФГИС ЕГРН. Реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

ФГИС ЕГРН обеспечивает взаимосвязь: разделов ЕГРН, содержащих сведения об объектах недвижимого имущества, реестровых дел, открытых на соответствующие объекты недвижимости, а также записей книг учета документов в отношении таких объектов недвижимости; записей об объектах реестра границ, реестровых дел, открытых на соответствующие объекты реестра границ, а также записей книг учета документов в отношении таких объектов реестра границ.

## **2. Порядок ведения реестровых дел**

Реестровое дело открывается на каждый объект недвижимого имущества и каждый объект реестра границ. 29. Реестровое дело состоит из томов, в каждый из которых помещаются документы, относящиеся к одному учетно-регистрационному действию (включая внесение изменений в ЕГРН, в том числе исправление технической ошибки, внесение записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя) или действию, связанному с внесением сведений в реестр границ, для совершения которого приняты документы.

В один том дела помещаются документы, представленные для совершения более одного учетно-регистрационного действия в отношении одного объекта недвижимости, если заявления и документы на их совершение были представлены одновременно, рассмотрены одновременно и решения по ним (либо об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав) также были приняты одновременно, например при представлении заявлений и документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, или для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, возникающего не с момента государственной регистрации (например, если такое право возникло в порядке наследования), или для осуществления государственной регистрации возникновения, перехода права на объект недвижимости и ипотеки в силу закона (например, в связи с заключением договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа).

Томы дела хранятся в хронологическом порядке поступления документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, внесения сведений в реестр границ и нумеруются порядковыми номерами, записываемыми арабскими цифрами, начиная с единицы.

Реестровое дело (том дела) формируется при принятии решения об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о внесении сведений в реестр границ, об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, внесении сведений в реестр границ, о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, совершении иного действия. Том дела формируется в электронном виде.

Том дела формируется также в бумажном виде, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

Указанные документы для включения их в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа, подписанного УКЭП уполномоченного должностного лица органа регистрации прав (часть 3 статьи 11 Закона). Такой том дела (в который помещены документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и сформированные в процессе их осуществления в форме бумажных документов) является дополнительным к основному тому дела, в который помещены документы, созданные в соответствии с частью 3 статьи 11 Закона.

Для каждого тома дела формируется титульный лист (приложение N 1), на котором указываются: номер дела; наименование органа регистрации прав, открывшего соответствующий том дела; дата открытия и дата закрытия тома дела; номер тома и количество томов в деле.

Титульный лист реестрового дела, ведение которого осуществляется в электронном виде (сведения, вносимые в него), заверяется (заверяются) простой электронной подписью работника органа регистрации прав, сформировавшего титульный лист (внесшего сведения).

Если том дела ведется одновременно в бумажном и электронном виде, номер тома дополняется буквами русского алфавита "б" (для тома дела, формируемого в бумажном виде) или "э" (для тома, формируемого в электронном виде), например 5э - номер тома дела в электронном виде, 5б - номер тома в бумажном виде.

3Внутри томов дела документы нумеруются порядковыми номерами, записываемыми арабскими цифрами, начиная с единицы. Самостоятельная порядковая нумерация ведется для каждого тома дела.

Тома дела, формируемые в бумажном виде, прошиваются.

Каждый том дела содержит опись хранящихся в нем документов (приложение N 2), в которой для каждого документа указываются: его порядковый номер в томе; наименование и реквизиты; номера листов в томе (для томов, формируемых в бумажном виде). Опись документов ведется в электронном виде, а для томов, формируемых в бумажном виде, - в форме бумажного документа. При этом опись ведется отдельно для тома, формируемого в электронном виде, и для тома, формируемого в бумажном виде.

В случае если вносимые в опись в форме бумажного документа сведения не уместятся на одном листе, открывается дополнительный лист описи.

Листы описи в форме бумажного документа нумеруются порядковыми номерами арабскими цифрами, начиная с единицы.

В описи дела в форме электронного документа для документов, которые также помещены в реестровое дело в форме бумажных документов,



дополнительно проставляется отметка "хранится в форме бумажного документа".

Опись дела в форме электронного документа заверяется УКЭП работника органа регистрации прав, сформировавшего ее.

Опись дела в форме бумажного документа заверяется подписью работника органа регистрации прав, сформировавшего ее, с указанием его должности.

В случае, когда один документ является необходимым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, внесения сведений в реестр границ на несколько (два и более) объектов недвижимости, объектов реестра границ, и данный документ помещен в дело по одному из указанных объектов недвижимости, объектов реестра границ в описях дел по остальным объектам недвижимости, объектам реестра границ указываются наименование и реквизиты данного документа, а также номер дела и номер тома дела, в котором хранится такой документ.

При этом в данном случае в описях указанных дел порядковый номер документа не указывается. В случае если том дела, в которое помещен такой документ, подлежит уничтожению (удалению из ФГИС ЕГРН) в соответствии с пунктами 56 - 58 Порядка, указанный документ помещается в одно из дел (томов дел), подлежащих дальнейшему хранению (не подлежащих уничтожению (удалению из ФГИС ЕГРН) одновременно с указанным томом дела), в описях которых содержится указание на данный документ. Одновременно в описи вносятся соответствующие изменения.

При закрытии реестровых дел на титульных листах каждого тома закрываемого реестрового дела указываются дата закрытия реестрового дела, а также причина его закрытия.

Закрытым делам присваивается статус "архивное". Если в реестровое дело (том дела) помещены документы в форме бумажных документов, такие документы прошиваются прочными нитками (шнуром) с учетом возможности свободного чтения текста всех листов. При подготовке дел к прошивке металлические предметы из документов удаляются. В конце дела (тома дела) помещается лист-заверитель (приложение N 3), на котором цифрами и прописью указываются количество пронумерованных листов дела и количество листов внутренней описи. При необходимости оговариваются особенности нумерации документов дела: наличие литерных номеров листов и пропущенных номеров.

Заверительная надпись подписывается ее составителем с указанием расшифровки подписи, должности и даты составления.

Закрытые реестровые дела должны быть доступны для работы с ними в целях просмотра содержащихся в них документов, предоставления в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, сведений на основании содержащихся в них документов, в том числе по запросам (обращениям) судов, правоохранительных органов, и в иных подобных целях (Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 "Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета

документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 N 41262))

## **РАЗДЕЛ 3. Процедуры технического учета и технической инвентаризации**

### **Лекция 3.1.(8 часов)**

#### **Тема: Технический учет и техническая инвентаризация**

##### **Вопросы лекции:**

1. Техническая инвентаризация объектов недвижимости
2. Основные понятия
3. Организация и проведение работ при технической инвентаризации
4. Объекты учета и исполнительная документация
5. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
6. Оценка качества зданий. Показатели качества зданий
7. Межевание земель

##### **Краткое содержание вопросов**

#### **1. Техническая инвентаризация объектов недвижимости**

Техническая инвентаризация объектов недвижимости – это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Технический учет объектов недвижимости – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации об объектах недвижимости, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему инвентарного номера

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации являются:

обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

сбор и предоставление сведений об объектах капитального

строительства для проведения государственного статистического учета.

Государственному техническому учету и технической инвентаризации подлежат:

- а) объекты, завершенные строительством и принятые в эксплуатацию;
- б) самовольно возведенные завершенные строительством объекты (части объектов);
- в) объекты, не завершенные строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;
- г) бесхозные объекты.

Составление плана объекта недвижимости и присвоение ему инвентарного и кадастрового номера в настоящее время осуществляется организациями технической инвентаризации в рамках проведения работ по техническому описанию и учету.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, утвержденными приказом Госстроя РФ от 31. 05.2001 № 120 (с изменениями от 2 сентября 2003 г.) доказательством существования объекта учета в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и других технических характеристиках на определенную дату является наличие записи в Едином реестре объектов градостроительной деятельности.

Документальной основой ведения Единого реестра объектов градостроительной деятельности является технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации. Источником формирования записи об объекте являются удостоверенные документы, составленные по итогам проведенной технической инвентаризации объектов капитального строительства и хранящиеся в инвентарном деле объекта.

Сведения об объектах учета, полученные от организации (органа) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества.

Технический учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации, включающей в себя определение местоположения правовых и физических границ объекта, технических и качественных характеристик, а также определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости.

Виды технической инвентаризации объектов капитального строительства

Техническая инвентаризация объектов капитального строительства осуществляется по заявлениям заинтересованных лиц и подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства.

Первичной технической инвентаризации подлежат все объекты учета,

техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. Объектам учета в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номер.

Первичный государственный технический учет многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., и расположенных в нем помещений осуществляется по выбору заявителя:

по результатам первичной технической инвентаризации;

без проведения первичной технической инвентаризации.

В целях осуществления первичного государственного технического учета такого многоквартирного дома и расположенных в нем помещений без проведения первичной технической инвентаризации к заявлению о проведении данного учета прилагаются копия разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и поэтажный план многоквартирного дома с указанием размеров и экспликации помещений, оформляемый в соответствии с установленными требованиями к подготовке графической части соответствующего раздела проектной документации на такой многоквартирный дом.

В результате осуществления первичного государственного технического учета указанного многоквартирного дома и расположенных в нем помещений организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта расположенных в многоквартирном доме помещений.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

Техническая инвентаризация объектов учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться по заявлению любого из собственников.

Порядок предоставления сведений об объектах учета

Организации (органы) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства предоставляют физическим и юридическим лицам сведения (документы) об объектах учета, техническую инвентаризацию которых они осуществляют.

Сведения об объектах технического учета предоставляются по заявлениям (запросам):

собственника, владельца (балансодержателя) или их доверенных лиц (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности);

наследников по закону или по завещанию;  
правоохранительных органов и судов (по находящимся в производстве делам);

органов государственной власти и местного самоуправления (об объектах учета, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);

налоговых органов (об объектах учета, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);

органов государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);

учреждений юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

иных лиц и органов, определенных законодательством Российской Федерации.

Сведения (документы) об объектах учета предоставляются организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов строительства, проводившей техническую инвентаризацию соответствующего объекта, в течение месяца с даты получения заявления (запроса). Сведения (документы) об объектах учета, находящихся в общей (совместной или долевой) собственности, предоставляются по заявлению любого из собственников.

Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящиеся в архивных фондах, не выдаются, если иное не установлено законодательством РФ.

## **2. Основные понятия**

*Постановлением № 1301 от 13.10.97* введено понятие технического учета как основы государственного учета, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации. На основании этого постановления органами технической инвентаризации проводится учет жилищного фонда Российской Федерации для целей:

- регистрации жилищного фонда;
- паспортизации объектов;
- составления сводной статистической информации;
- правильного ведения налогового учета, исчисления налоговогообложения;
- правовой регистрации сделок.

*Техническая инвентаризация* – это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов и изменении этих показателей.

По характеру и объему работ техническая инвентаризация разделяется на основную (первичную) и текущую.

*Основной* (первичной или первоначальной) называется инвентаризация, осуществляемая для получения учетно-технических данных об объекте. Такая инвентаризация осуществляется путем обследования, съемки и технического описания объекта с составлением инвентаризационно-технической документации.

*Текущей* инвентаризацией является регистрация текущих изменений в составе, состоянии и стоимости строений, учтенных при основной инвентаризации, и производится после капитального ремонта, перепланировки, возведении или сносе строений, а также по другим причинам, вызывающим изменения в учетно-технических характеристиках.

По организационно-технологическому признаку инвентаризационно-технические работы подразделяются на полевые (натурные) и камеральные. К *полевым* (натурным) относят обследование со съемкой строений и сооружений с их территориями, к *камеральным* – обработку данных натурных измерений и обследования и составление по ним исполнительной инвентаризационно-технической документации, регистрации этой документации в ОТИ (проведение технического учета в виде присвоения инвентарных и реестровых номеров).

*Инвентарный номер* определяют \_\_\_\_\_ по данным записи в инвентарной книге, номер реестра – по номеру регистрации в реестровой книге

### **3. Организация и проведение работ при технической инвентаризации**

Техническая инвентаризация объектов производится в следующем порядке:

- изучается имеющаяся на объект документация, изготавливаются рабочие чертежи, планы, схемы;
- определяются примерные объемы работ и согласовываются с заказчиком сроки сдачи исполненной учетно-технической документации;
- проводятся натурные работы на объекте учета: обследование и обмер объекта с описанием их конструктивных элементов и определением физического износа, составляются абрисы;
- в камеральных условиях вычерчивается: инвентарный план территории; план, а при наличии конструктивных особенностей – разрезы здания или/и сооружения; заполняются данными учета разделы технического паспорта;
- проверяются, согласовываются и принимаются выполненные исполнителем работы;
- материалы технической инвентаризации регистрируются в архиве.

Для работ используются исполнительные строительные, геодезические и землеотводные материалы, технические проекты, сметы и другие чертежи, графики и т. д.

А. Техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется на основании договора подряда, заключаемого ОТИ с

правообладателем или органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о проведении технической инвентаризации.

Б. Техническая инвентаризация объекта недвижимости, находящегося в общей (совместной или долевой) собственности, может проводиться ОТИ по заявлению любого из собственников на основании заключенного с ним договора подряда.

В. Установление конкретных составляющих объекта недвижимости производится правообладателем на основании проектной документации на строительство (реконструкцию), исполнительной учетно-технической документации и разрешения на ввод (акта ввода) здания в эксплуатацию.

Г. Подготовительные работы:

- ознакомление с правоустанавливающими документами;
- заключение договора с заказчиком на проведение первичной технической инвентаризации здания;
- изучение материалов предыдущих обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;
- определение количества персонала, необходимого для проведения технической инвентаризации в полном объеме в установленные договором сроки;
- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

Д. При необходимости – съемка земельного участка, относящегося к объекту инвентаризации.

Е. Съемка, обследование и техническое описание объекта и его составляющих и составление абриса.

Ж. Составление ситуационного плана.

З. Составление плана объекта (плана расположения зданий и сооружений на земельном участке).

И. При необходимости построение поэтажных планов зданий.

К. Вычисление площадей и объемов.

Л. Составление экспликаций к планам.

М. Определение физического износа объекта.

Н. Определение инвентаризационной стоимости объекта.

О. Составление технического паспорта (технического описания объекта).

П. Проверка и приемка выполненных исполнителем работ.

Р. Технический учет объекта (присвоение инвентарного номера и включение материалов технической инвентаризации в архив ОТИ).

С. Согласование документации с Заказчиком, передача ему оригинала технической документации и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

***Организация и проведение работ при текущей технической инвентаризации***



А. Текущая техническая инвентаризация проводится по заявке правообладателя объекта недвижимости при изменении его технических или качественных характеристик (перепланировка, реконструкция,

переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Б. Подготовительные работы при текущей технической инвентаризации объекта недвижимости осуществляются ОТИ в следующей последовательности:

- ознакомление с правоустанавливающими документами;
- заключение договора с заказчиком на проведение текущей технической инвентаризации объектов недвижимости;
- изучение материалов предшествовавших обследований, имеющих прямое или косвенное отношение к объекту инвентаризации;
- определение количества персонала, необходимого для производства обследований объекта во всем его объеме в установленные договором сроки;
- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями на производство работ, с учетом требований соблюдения техники безопасности при производстве работ).

В. Обследование объекта недвижимости в целях выявления фактов возведения, восстановления, надстройки, реконструкции или сноса объекта или его составляющих.

Г. Сравнение полученных в результате обследования сведений с имеющимися у инвентаризатора сведениями об объекте.

Д. Определение измененных количественных и качественных характеристик объекта.

Е. Внесение соответствующих дополнений и изменений в техническую документацию (технический (кадастровый) паспорт объекта).

Ж. Определение инвентаризационной стоимости объекта в случае принадлежности его физическому лицу.

З. Составление выходной документации на объект.

И. Проверка и приемка выполненных работ.

К. Включение материалов текущей технической инвентаризации в архив

#### **4.Объекты учета и исполнительная документация**

*Объектами*, подлежащими технической инвентаризации, являются комплексы зданий и сооружений, отдельно стоящие здания и сооружения, как завершенные, так и не завершенные строительством, а также самовольно возведенные, бесхозные и разрушенные здания и сооружения.

*Единицей технической инвентаризации* и учета является инвентарный объект.

Основным признаком инвентарного объекта технической инвентаризации является назначение, устанавливаемое из разрешительной

документации на строительство этого объекта и/или акта ввода в эксплуатацию.

Наряду с основным, признаками инвентарного объекта являются:

- единство территории;
- технологическая или функциональная связь;
- наличие одного или нескольких строений основного назначения;
- единство учетной и балансовой стоимости;
- единство конструктивных и функциональных частей зданий;
- единство пользования и владения.

При проведении технической инвентаризации на каждый объект изготавливается техническая документация.

Согласно действующим положениям и нормативным документам государственный технический учет проводится по следующим направлениям:

1. Здания, к которым относятся жилые и нежилые строения гражданского и производственного назначения.

2. Объекты внешнего благоустройства, а именно: проезды, площади, мосты, зеленые насаждения и др.

3. Объекты передающих устройств: сооружения водо-, тепло- и электроснабжения, канализации, связи, нефте- и газопроводов и др.

4. Объекты электротранспорта: сети и сооружения, обеспечивающие движение трамвая и троллейбуса, парки и депо для их обслуживания.

В связи с этим особое внимание обращается на определение объектов учета. Так, в соответствии с действующим законодательством, недвижимые объекты, подлежащие техническому учету, можно описать следующими признаками:

- прочно связанные с землей;
- их назначение.

Связь объекта градостроительной деятельности с землей не означает, что он обязательно располагается на земельном участке или имеет в своем составе обособленную территорию.

## **5.Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Оформление кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства предусматривается на вертикально расположенном листе(ах) формата А4, но ситуационный план объекта может оформляться на листах большего формата. Каждый лист кадастрового паспорта, в том числе и оформленный на отдельном листе ситуационный план объекта недвижимого имущества, заверяется подписью руководителя выдающего его органа (организации) или уполномоченного лица и оттиском печати соответствующей организации. На каждом листе кадастрового паспорта проставляются номер листа и общее количество листов, которое содержит кадастровый паспорт.

В соответствии с указанными в форме кадастрового паспорта необходимо сделать несколько замечаний:

1. В родительном падеже указывается вид объекта недвижимости, на который выдается кадастровый паспорт (здание, сооружение или объект незавершенного строительства).

2. Указывается дата заполнения кадастрового паспорта в последовательности: день месяца, месяц, год.

3. Указывается кадастровый номер объекта недвижимости.

4. Указывается государственный учетный номер, присвоенный объекту недвижимости органом (организацией) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

5. Указывается индивидуальное наименование здания, сооружения, если оно имеется, в том числе в проектных или правоустанавливающих документах, или обобщенное наименование соответствующего вида

объектов, например: жилой дом, квартира, гараж, объект незавершенного строительства, линейно-кабельное сооружение связи и т. д.

6. Указывается официально присвоенный (почтовый) адрес. В случае отсутствия официального присвоенного адреса объекта недвижимости, а также расположения объекта недвижимого имущества на территории более одного субъекта Российской Федерации сведения о местоположении объекта вносятся в строку «иное описание месторасположения».

7. Указывается тип основной характеристики объекта недвижимости, его значение и единица измерения. Для зданий указывается общая площадь в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра. Для объекта незавершенного строительства указываются: общая площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра; степень готовности в процентах по информации, предоставленной правообладателем объекта.

8. Для здания указывается один из видов назначения здания (нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом). Для сооружения назначение указывается на основании сведений проектных или правоустанавливающих документов.

## **6. Оценка качества зданий. Показатели качества зданий**

Техническое состояние строения определяется путем тщательного осмотра в натуре конструктивных элементов одновременно с их описанием.

Обследование конструкций зданий с определением технического состояния и физического износа — самая сложная и ответственная часть работы по технической инвентаризации. Определение степени износа требует от исполнителя соответствующих навыков и большой объективности с тем, чтобы видеть в конструкции главные факторы, влияющие на ее износ, и отбрасывать второстепенные несущественные.

Техническое состояние и физический износ конструкции, как некоторая утрата ее первоначальных качеств, определяются при инвентаризации путем установления потери какой-то части основных свойств конструкции.

Техническое состояние конструктивных элементов определяется, как правило, по внешним признакам. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет делать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру. Качество зданий определяется по показателям качества зданий.

*Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов*

*Показатели ремонтпригодности* – продолжительность, трудоемкость и стоимость восстановления при отказах.

*Показатели совместимости* – количественные характеристики, определяющие взаимную увязку размеров строительных конструкций и стыков; сопрягаемость элементов зданий и сооружений, а также согласованность сроков их службы.

*Эргономические показатели* – количественные характеристики, определяющие температурный режим, уровень тока.

## **7. Межевание земель**

Восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при покупке–продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

Межевание земель включает:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) –опорных межевых знаков (ОМЗ);
- полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;

- уведомление собственников, владельцев и пользователей размежеванных

- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;

- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;

- государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;

- формирование межевого дела;
- сдачу материалов в архив.

## Лекция 3.2 (8 часов)

### Тема: Измерение отдельно стоящих зданий и комплекса недвижимости при технической инвентаризации

#### Вопросы лекции:

1. Обмер здания. Абрис на строение
2. Поэтажный план .
3. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану
4. Жилые здания
5. Гражданские или общественные (кроме жилых) здания
6. Производственные здания
7. Высоты помещений и зданий и методы их определения
8. Определение объемов здания, помещения

#### Краткое содержание вопросов

##### 1. Обмер здания. Абрис на строение

###### *Обмер здания снаружи*

Обмер основных строений и пристроек к ним производится снаружи, а в основных строениях с основными пристройками и внутри.

При обмере строений снаружи, наряду с размерами по цоколю, определяются размеры по телу стен строения (производится выше обреза цоколя).

*Обрезом цоколя* называется место перехода утолщенной нижней части стены, называемой цоколем, в нормальную для данного дом откосом.

Выступающие части стен (пилястры), раскреповки толщиной до 10 см и шириной до 1 м, не измеряются и на абрис не наносятся.

Все остальные выступы в зданиях измеряются, наносятся на абрис и включаются в площадь застройки. Встречающиеся по пути наружных замеров выступы, крыльца, площадки, прямки и пр. также обмеряются и заносятся в абрис.

При измерении здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот.

Одновременно с размерами строения производится измерение высоты строений.

Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома или:

- выступ более 0,40 м;
- пристройка – сени, тамбур, веранда и т. п.;
- излом горизонтальной линии стены.

Оконные и дверные проемы, простенки между ними, пилястры, колонны, уступы, выступы и другие архитектурные детали замеряются от одной

исходной точки промеров нарастающим итогом. Для повышения точности в отдельных случаях полезно также проводить замеры в обратном направлении. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, они могут быть при возможности проведены по чердаку здания, с соблюдением правил техники безопасности, или длина стены может быть определена путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

При наличии оконных проемов одинаковой ширины нет необходимости замерять каждый из них; достаточно ограничиться замерами одного-двух. Привязку проемов делают во всех случаях без исключения. Окна, расположенные не по одной оси, или окна разных размеров по ширине измеряются («привязываются») в каждом этаже отдельно внутри здания. Не подлежат измерению и внесению в абрис наружные выступы, пилястры до 10 см, выступы более 10 см, а крыльца и т. п. вносятся в абрис и измеряются.

### ***Обмер внутренних помещений***

В зданиях производятся измерения внутренних помещений. В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ измерения выполняются от отделанных поверхностей по периметру стен или перегородок на высоте 1,10–1,30 м от пола. Это вступает в противоречие со СНиП 31-01–2003 «Здания жилые многоквартирные», в Приложении В которого сказано, что «площади следует определять по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов)». Тем не менее поэтажный план необходимо вычерчивать с показом окон и указанием размеров в уровне окон.

При невозможности измерений по телу стен или перегородок промеры проводятся параллельно стенам. Измеряют помещения с точностью до 1 см по всему периметру стен с одновременным измерением дверей, печей, выступов и других элементов с соблюдением следующих обязательных правил:

- дверные и оконные проемы измеряются в свету (по завесам);
- измерение печей и кухонных очагов проводится по их горизонтальному сечению на уровне топливника;
- при измерении лестничных клеток, кроме самого помещения, измеряются площадки и марши;
- если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, проводится двойное измерение по панелям или облицовке и выше их, по стенам;
- санитарно-техническое оборудование – водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план;
- помещения, разгороженные перегородками не до потолка, учитываются и измеряются как отдельные;
- все выступы печей, дымоходов, вентиляционных коробов, стен, перегородок, ниши и т. п. размером более трех сантиметров подлежит измерению.

В зданиях непрямоугольной формы во всех угловых комнатах первого этажа одновременно с промерами по стене измеряются диагонали. проемов, санитарно-технического оборудования; замер оконных и дверных проемов проводится нарастающим итогом до начала и конца проема. Вместе с тем через дверной проем измеряется в сантиметрах толщина стены или перегородки.

В лестничных клетках измеряются лестничные площадки, шахты илифтов, длина, ширина и высота маршей и число ступенек. В абрисе указывается стрелкой направление подъема маршей и число ступеней. При измерении помещений строения устанавливается внутренняя высота помещения измеряемая от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или пристройки. В подвалах и цокольных этажах вместе с тем замеряется заглубление пола относительно поверхности земли. При разной высоте помещений на этаже оно измеряется в каждом из этих помещений.

По окончании работ по обмеру строения проверяется соответствие данных наружного размера строения и суммы внутренних измерений в помещениях. Разница в размерах не должна превышать величины, рассчитанной по формуле

$$N = 0,75 \cdot K ,$$

где  $N$  – допустимое отклонение в см; 0,75 – коэффициент допустимой ошибки (1 см на 1 размер);  $K$  – количество внутренних размеров, в том числе толщин стен и перегородок.

При расхождении, превышающем допустимое, измерения проверяются. Внутренние помещения и высота в холодных постройках не обмеряются и не учитываются.

### **Абрис на строение**

При обследовании здания (строения) осуществляют техническое описание его частей (конструктивных элементов): фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, водопроводно-канализационные устройства, газооборудование и электрооборудование, крыльца, лестницы, отмостки и др.

Техническое описание строения делают на отдельном бланке в виде кратких характеристик его конструктивных элементов в объеме, предусмотренном для составления технической документации.

Техническую инвентаризацию строений нельзя проводить, не зная их конструкции. Без этих знаний специалист-инвентаризатор не сможет не только правильно составить техническое описание, но и не сумеет определить его техническое состояние, физический износ или оценить строение.

Абрис на строение состоит из двух частей: обмерной и описательной. На небольшие строения эти части в абрисе совмещаются. Абрис является основанием для проведения камеральных работ и приобщается к



инвентарному делу.

Абрис составляется сразу и на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т. п. Размеры проставляются обязательно у той стены, где они были измерены.

Абрис обмера составляется схематично. Абрис здания составляется немасштабно с соблюдением пропорций. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых зданий.

Для строений длиной более 20 м, когда абрис плана строения затруднительно разместить на бланке рекомендованной формы, разрешается использовать другой формат. В зависимости от величины здания формат такого абриса должен быть А4 (210×296 мм), А3 (420×296 мм) и больших размеров, но кратных формату А4. С левой стороны оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается адрес инвентаризируемого объекта. В абрисе указываются все части здания в плане, и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры.

Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали –снизу вверх. Размер цифр в абрисе рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2–2,5 мм. При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом или мезонином, мансардой, светелкой.

Составление абриса и измерение здания проводятся в следующей последовательности:

- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
- измерение с одновременной последовательной записью размеров, начиная с одного из наружных углов строения до начала и конца оконных и дверных проемов, начала и конца архитектурных выступов, колонн и пр. по всему периметру стен основного строения и пристроек.

Не подлежат внесению в абрис и измерению наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени, крыльца измеряются и вносятся в абрис.

Начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем. Цифры, показывающие начало и конец оконных проемов, крылец, ступеней и т. п., записываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене. Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания

карандашом неправильного и написания сверху верного размера.

## **1. Поэтажный план .**

На основное строение на основании данных абриса составляется поэтажный план. Он вычерчивается в масштабе 1:100 или 1:200 в условных обозначениях, принятых для технического учета основных фондов жилищно-коммунального хозяйства [17]. Составление плана должно быть произведено с точностью до  $\pm 0,5$  мм.

Составление поэтажного плана начинается с вычерчивания плана первого этажа.

Первоначально по данным натурных измерений вычерчивается наружный, затем с учетом толщины стен – внутренний контур строения. Далее строятся внутренние стены и перегородки и после увязки – другая имеющаяся ситуация.

На плане по размерам вычерчиваются:

- наружные колонны, пилястры и т. п., выступающие более 10 см;
- все внутренние выступы стен и перегородок;
- арки и отдельно расположенные столбы;
- стены и перегородки, окна и двери, лестницы, крыльца, лазы подвалов и полуподвалов, балконы;
- ниши в стенах, опускающиеся или не достигающие до пола, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления;
- печи, газовые плиты, котлы центрального отопления, ванны, раковины, унитазы и пр.

На поэтажных планах не показываются:

- трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа;
- радиаторы центрального отопления.

Построение плана начинается с проведения фасадной линии. Затем по увязанным измерениям в угловых комнатах строятся боковые линии здания, последовательно наносятся все капитальные стены с одновременной проверкой их расположения по взятым в натуре контрольным измерениям.

После этого необходимо нанести вторую линию – внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, отопительные приборы и вентиляционные каналы, ванны, унитазы, раковины, умывальники и т. д. в соответствии с принятыми условными обозначениями.

Количество ступенек и ширина марша лестниц на плане должны соответствовать натуре.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана. Линейные промеры с абриса переносятся на поэтажный план параллельно направлению соответствующих стен и перегородок.

Закрытые веранды, тамбуры, сени обмеряются и указываются на поэтажном плане, а открытые обозначаются в виде контура.

После вычерчивания плана первого этажа производится перенакладка остальных этажей в соответствии с расположением капитальных стен на чертеже первого этажа, считающегося контрольным. Каждый этаж многоэтажного строения обмеривается по отдельности для предоставления уточненных сведений и предотвращения имущественных претензий при долевом строительстве.

При вычерчивании помещений с выступающими в стенах панелями необходимо показывать на плане линии панелей и стен. Перегородки, не доходящие до потолка, показываются пунктиром.

Планы этажей располагаются на формате один над другим, начиная с подвального.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресолей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся. При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены.

Все шифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размера и своей нижней частью обращены или к нижнему обрезу формата, или к его правой стороне.

Сверху на поэтажном плане посередине формата ставится штамп(или надпись) с указанием этажа (подвал, цокольный этаж, 1-й этаж и т. д.).

Литеры присваиваются каждому зданию и сооружению и наносятся на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке. Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.

Основное строение, если у него имеется пристройка, литеруется заглавной буквой русского алфавита А. Основные пристройки к строению, подвал, цокольный этаж, мансарда и светелка основного строения литеруются заглавной буквой русского алфавита основного строения с добавлением цифрового значения номера по порядку описи: А1, А2 и т. д., вспомогательные – строчными буквами русского алфавита соответственно литеру основного строения: а1, а2 и т. д.

Несоответствие чертежа масштабу, в котором он исполнен, не должно превышать 0,5 мм.

На поэтажном плане подвала, цокольного и первого этажей следует проставлять наружные размеры по периметру стен.

Внутренняя высота помещения, заглубление пола (в подвалах или цокольных этажах) показывается на плане в метрах в тех помещениях, где она была измерена.

Основное строение, его отдельные части и пристройки литеруются согласно условным обозначениям, совпадающим с приведенными на плане земельного участка. Под литером указывается его наружная высота.

На поэтажном плане показываются номера квартир и помещений.

Номер квартиры проставляется на плане красным цветом, арабскими

цифрами у главного входа в эту квартиру, номера помещений в центре плана этого помещения. Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) осуществляется по ходу часовой стрелки, начиная от входа.

Одновременно с этим под номером помещения в знаменателе через подчеркнутую линию приводятся сведения о площади помещения. Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.

Для помещений общего пользования (коридоров, лифтовых холлов, вестибюлей, лестничных клеток, а также межквартирных помещений) единых правил нумерации не разработано. Нумерация этих помещений должна отличаться от нумерации квартир, а их площади показываются в экспликации за итогом общей площади по зданию.

Лестничные клетки и коридоры общего пользования (в том числе и межквартирные коридоры) также нумеруются, но римскими цифрами.

Размеры на планах приводятся в метрах с двумя десятичными знаками. Необходимо проставить следующие размеры:

- на плане первого этажа – размеры по наружному периметру стен основного здания и пристроек;
- на плане всех этажей, подвала, мансарды – размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы – размеры по всему периметру стен;
- внутренние высоты – на всех планах;
- заглубление подвалов и цокольных этажей.

Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, а также дополнительные измерения – диагонали, засечки на поэтажном плане не проставляются. На поэтажном плане должны быть следующие надписи:

- при наличии в здании нескольких этажей над планом подписывается наименование каждого этажа, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды;
- площадь ( $S$ ) помещений, комнат, выраженная в квадратных метрах ( $m^2$ ), с одним десятичным знаком;
- нумерация квартир и отдельных комнат

## **2. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану**

Основными понятиями, относящимися к данной теме, являются следующие: площадь застройки здания, общая площадь здания, жилая площадь здания, площадь помещений жилого здания, площадь этажа, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры, площадь балконов, лоджий, террас, общая площадь общественного здания, полезная площадь общественного здания.

Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые при проведении технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в «Инструкции о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации». Показатели общей площади квартиры используются для целей государственной регистрации права собственности,

государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства в Российской Федерации (завершенного и незавершенного жилищного строительства за соответствующий период), оплаты жилья и коммунальных услуг и иных целей. Показатели площади квартиры используются для официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, определения социальной нормы жилья и иных целей.

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации устанавливает следующие правила определения площади:

1. Для вычисления площадей используются натуральные измерения. Помещения непрямоугольной формы разбиваются на простейшие геометрические фигуры (прямоугольники, трапеции, прямоугольные треугольники и т. п.). Недостающие размеры определяются по плану с учетом масштаба плана.

2. По каждой квартире, а также в целом по зданию подсчитываются жилая площадь, площадь, общая площадь квартиры (квартир).

Применявшееся ранее в официальном статистическом учете жилищного фонда понятие «общая площадь» равнозначно понятию «площадь квартиры».

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.

Жилая площадь здания определяется как сумма жилых площадей квартир.

Площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся: кухни, коридоры, ванные комнаты, помещения санузлов, встроенные шкафы, кладовые.

Площадь квартир здания определяется как сумма площадей квартир.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир. Площади подполья для проветривания здания, возведенного на вечно мерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), помещений, в которых располагаются внеквартирные коммуникации, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь здания не включаются.

3. При определении площади здания надлежит:

- площадь ниш высотой 2,0 м и более включать в площадь помещений, в которых они расположены. Площади арочных проемов включаются в площадь помещения, начиная с ширины 2 м;

- площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы (при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 м и более) включать в площадь помещения, в котором расположена лестница;

- площадь, занятую выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, а также находящуюся в пределах дверного проема, в площадь помещений не включать.

4. В общежитиях определяется:

- жилая площадь помещений – как сумма площадей жилых комнат;
- площадь помещений – как сумма жилых комнат и подсобных помещений, а также помещений общественного назначения;
- общая площадь – как сумма площадей помещений и площади лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых с учетом вышеприведенных понижающих коэффициентов.

Правила определения площадей помещений и площади застройки регламентируются строительными нормами и правилами по конкретным типам зданий, а также Сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Основными СНиП являются:

- СНиП 2.08.01–89\* Жилые здания
- СНиП 31-01–2003 Здания жилые многоквартирные
- СНиП 2.08.02–89\* Общественные здания и сооружения
- СНиП 2.09.02–85\* Производственные здания.

Вместе с поэтажным планом на основное строение составляется экспликация, в которой перечисляются помещения, их площади и классификация. Форма экспликации к поэтажному плану здания (строения) и форма экспликации к поэтажному плану квартиры установлены Инструкцией о проведении учета жилого фонда в Российской Федерации, а форма экспликации к поэтажному плану объекта индивидуального жилищного строительства установлена Порядком оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 года № 244.

Классификация помещений производится по фактическому использованию с учетом данных проектной документации на здание.

### **3. Жилые здания**

*СНиП 2.08.01–89\* Жилые здания* устанавливает следующие правила определения площади:

1. В соответствии с п. 5 Приложения 2 площадь жилого здания определяется как «сумма площадей этажей зданий, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа. Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается».

2. В соответствии с п. 6\* Приложения 2 при определении площади помещений мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой от пола до наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30 градусов к горизонту, 1,1 м – при 45 градусах, 0,5 м – при 60 градусах и более. При

промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7, при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30 градусов, 0,8 м при 45–60 градусах, не ограничивается при наклоне 60 градусов и более.

Правила определения площади жилого здания, его этажности и строительного объема, не являющиеся техническими показателями, перенесены в Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Рекомендуемые Сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий правила подсчета общей площади жилого многоквартирного здания и площади квартир:

1. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площадей в уровне данного этажа.

В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт. Площадь подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномёрзлых грунтах, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются. Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

2. Площадь квартир определяют как сумму площадей отапливаемых помещений (жилых, подсобных и дополнительных) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

К жилым помещениям следует относить спальни и общие комнаты (гостиные).

К подсобным помещениям следует относить: кухню, кухню-нишу или кухонную зону в кухне-столовой, внутриквартирные коридоры, холлы, переднюю, санитарно-гигиенические помещения (ванную, душевую, уборную, совмещенный санузел), встроенные шкафы и кладовые.

К дополнительным помещениям следует относить: постирочную, гардеробные, сауну, помещение для теплогенератора, столовую, детскую, игровую, кабинет, библиотеку и т. п.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и менее не включается в площадь помещений, где расположена лестница.

При определении площади помещения квартиры, расположенной в мансардном этаже, целесообразно учитывать площадь этого помещения с высотой потолка от 1,6 м до 2,5 м – при углах наклона к горизонту до 45

градусов, от 1,9 м до 2,5 м – при углах наклона к горизонту 45 градусов и более; площадь помещений при высоте менее 2,5 м учитывается с понижающим коэффициентом 0,7. При этом высота менее 2,5 м может быть не более чем на 50 % площади этого помещения.

Площади частей помещений, имеющих высоту менее 1,6 м при углах наклона потолка к горизонту 45 градусов и более (или 1,9 м – при углах наклона к горизонту от 30 градусов до 45 градусов), не учитываются.

3. Общую площадь квартиры определяют как сумму площадей и отапливаемых помещений, и встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд и террас), подсчитываемых с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми правилами технической инвентаризации.

Для жилых зданий в экспликации подсчитывается по каждой квартире, а также в целом по зданию: жилая и общая площадь.

*Квартирой* считается жилое помещение, отделенное от других помещений капитальными стенами или перегородками без проемов и имеющее самостоятельный выход на лестничную клетку.

В жилых зданиях гостиничного типа число квартир определяется по количеству изолированных жилых помещений, имеющих отдельный выход в коридор.

*Жилой комнатой* считается часть квартиры с непосредственным дневным освещением и постоянным отоплением, предназначенная под жилье.

Две комнаты квартиры считаются смежными, если их разделяет общая стена или перегородка. Две смежные комнаты квартиры, не имеющие внутреннего сообщения между собой, а только выходы в коридор, считаются изолированными комнатами.

Кухня – специальное помещение, предназначенное для приготовления пищи. Основными признаками кухни являются наличие в ней газовой или электрической плиты, раковины с краном.

Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд.

К *подсобным помещениям* относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, а в общежитиях, кроме перечисленных, – площадь общих гардеробов, служебных комнат.

Основными помещениями общежитий являются спальные комнаты. Жилая площадь общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат. Общая площадь общежитий определяется как сумма площадей жилых комнат, подсобных помещений, включая площадь встроенных помещений, а также помещений культурно-бытового назначения и медицинского обслуживания.

Экспликация к поэтажному плану на жилой дом составляется поквартирно. Итоги площадей подсчитываются по квартирам, этажам и строению в целом.

*Служебная жилая площадь* – это площадь помещений, предоставляемых гражданам для проживания в связи с характером их



трудовых отношений, а определение категории лиц – в соответствии с действующим законодательством.

*Маневренной жилой площадью* считается площадь, предоставляемая гражданам для временного проживания на период капитального ремонта дома, в котором они прописаны постоянно.

Если в жилом строении имеются нежилые помещения, то наряду с вышеуказанной экспликацией составляется экспликация, которая\_\_ предусмотрена на нежилое строение, а если в нем имеются жилые помещения, то ограничиваются экспликацией на нежилые строения.

#### **4. Гражданские или общественные (кроме жилых) здания**

*СНиП 2.08.02–89\* Общественные здания и сооружения* устанавливает следующие правила определения площади.

1. Общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардные, цокольный и подвальные).

Площадь этажей зданий следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Площадь антресолей, переходов в другие здания, остекленных веранд, галерей и балконов, зрительных и других залов следует включать в общую площадь здания. Площадь многосветных помещений следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа. Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. При наклонных наружных стенах площадь этажа измеряется на уровне пола.

2. Полезная площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т. п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов.

3. Расчетная площадь общественных зданий определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, за исключением коридоров, тамбуров, перехода, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

4. Площадь коридоров, используемых в качестве рекреационных помещений в зданиях учебных заведений, в зданиях больниц, санаториев, домов отдыха, кинотеатров, клубов и других учреждений, предназначенных для отдыха или ожидания обслуживаемых, включается в расчетную площадь.

5. Площади радиузлов, коммунитационных, подсобных помещений при эстрадах и сценах, киноаппаратных, ниш шириной не менее 1 и высотой 1,8 м и более (за исключением ниш инженерного назначения), а также встроенных шкафов (за исключением встроенных шкафов инженерного назначения) включаются в расчетную площадь здания.

6. Площадь подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердаков, технического подполья

(технического чердака) при высоте от пола до низа выступающих конструкций менее 1,8 м, а также лоджий, тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую, полезную и расчетную площади зданий не включается.

7. Площадь помещений зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь помещения мансардного этажа учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участке в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне 30 градусов – 1,5 м, при наклоне 45 градусов – до 1,1 м, при 60 градусах и более – до 0,5 м.

8. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

9. Торговая площадь магазина определяется как сумма площадей торговых залов, помещений приема и выдачи заказов, зала кафетерия, площадей для дополнительных услуг покупателям.

Если в здании соответствующего назначения арендуются помещения предприятием или учреждением иного назначения, чем назначение здания, производственного профиля, площадь этих помещений следует разграничивать на основную и вспомогательную в соответствии с использованием их арендатором.

Нежилые (основные) гражданские здания по своему назначению делятся на: торговые, производственные, складские, бытового обслуживания, гаражи, учрежденческие, общественного питания, школьные, учебно-научные, лечебно-санитарные, культурно-просветительские, театров и других зрелищных предприятий, творческих мастерских и другие здания.

## **5. Производственные здания**

*СНиП 2.09.02–85\** Производственные здания устанавливает следующие правила определения площади.

1. Общая площадь здания определяется как сумма всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, возведенными на вечномёрзлых грунтах. *Балкон* – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время. *Терраса* – огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом. *Проветриваемое подполье в зоне вечной мерзлоты* – открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного,

технического) этажа.

2. *Объем здания с чердачным перекрытием* определяется путем умножения его площади, подсчитанной по размерам внешнего очертания стен здания выше цоколя, на высоту здания. Высота здания принимается от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.

3. *Объем здания без чердачного перекрытия* определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания на длину. Площадь вертикального сечения здания определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания – путем замера расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя.

4. Объем здания должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания стена, разграничивающая часть здания, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены.

5. В объем здания должны также включаться объем эркеров, тамбуров и других частей здания, увеличивающих его объем и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши. *Эркер* – выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

6. Объем мансард, мезонинов определяется умножением площади их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту от пола мансарды (мезонина) до верха засыпки чердачного перекрытия. При криволинейном очертании перекрытий мансарды (мезонина) следует принимать среднюю высоту.

7. Объем подвала или цокольного этажа определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа выше цокольного здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа.

8. Пристройки одного и того же назначения и из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания; не отвечающие этим требованиям пристройки измеряются и учитываются самостоятельно и в объем здания не включаются.

9. При определении строительного объема жилых домов и общежитий технические этажи (котельные, мастерские и др.) должны включаться в объем здания.

10. Объем здания, состоящего из частей одного назначения, материала стен, конструкций различной высоты при одинаковой этажности или при различной этажности, но оцениваемых по сборнику по одной и той же оценочной норме, следует определять как сумму объемов составляющих частей.

11. Пояски, пилястры, полуколонны и тому подобные архитектурные детали, не увеличивающие общего объема здания, в его объем не включаются.

12. Эркеры и переходы включаются в объем здания и оцениваются совместно с основным зданием.

13. Лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания. *Лоджия* – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

При определении строительного объема общественных зданий и сооружений необходимо руководствоваться правилами СНиП 2.08.02–89\* «Общественные здания и сооружения», при определении объема жилого многоквартирного здания – Сводом правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки  $\pm 0,00$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

## **6. Высоты помещений и зданий и методы их определения**

При проведении технической инвентаризации определяются высоты помещений, зданий, сооружений. Измерения высоты могут выполняться непосредственно мерным прибором (рулеткой, лазерным дальномером) или, когда это невозможно, при помощи инструментов и приспособлений (теодолита, тахеометра, эклиметра). Инструменты и приспособления используются, как правило, при определении высот инженерных сооружений.

В абрисах и поэтажных планах высоты записываются в тех помещениях, где они измерены, и обозначаются буквами Н (наружная высота) и К (внутренняя высота).

При измерении помещений устанавливается внутренняя высота помещения - расстояние от уровня чистого пола до низа несущей конструкции перекрытия. Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или постройки. При разной высоте помещений на этаже она измеряется в каждом из этих помещений. Высоту помещений, имеющих своды, определяют в двух местах: от пола до пяты свода и от пола до шельги свода. Пятой свода называется плоскость, проходящая в том месте, где кончается вертикальное очертание опор и начинается кривая линия очертания арки. Шельгой называют прямую, лежащую под замком свода (средним камнем арки, замыкающим обе половины свода).

Высота помещений мансардных этажей принимается как средняя величина между наибольшим и наименьшим измерениями внутренних высот, взятых в разных частях мансарды.

Высота здания используется для определения строительного объема. Строительный объем является суммой объемов надземной и подземной частей здания.

## **7. Определение объемов здания, помещения**

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки  $\pm 0.00$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Объем строения определяется с округлением до 1 куб. м. Строительный объем надземной части зданий с неотапливаемым чердачным помещением определяют умножением площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше цоколя на полную высоту здания. Высоту здания измеряют от уровня чистого пола первого этажа для зданий без помещений, а для зданий со встроенными помещениями — от уровня чистого пола этих помещений до верха плоскости теплоизоляционного слоя чердачного перекрытия; при бесчердачных кровлях и плоских совмещенных крышах — по средней отметке верха крыши.

Строительный объем подземной части здания определяют умножением горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше цоколя на высоту, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до уровня пола подвала или цокольного этажа. В тех случаях, когда над стенами подвала отсутствует надземная часть здания, его размеры в плане определяют по внешнему обводу стен на уровне перекрытия. Измерение по внешнему обводу надо выполнять с учетом толщины слоя штукатурки или облицовки. При измерении площади горизонтального сечения выступающие на поверхности стен архитектурные детали, а также имеющиеся и стенах ниши не учитывают.

Строительный объем:

- мансардного этажа определяют умножением площади вертикального сечения по внешнему обводу стен, ограждающих мансардный этаж (до верхней плоскости кровельного покрытия) на длину; 1 СНиП 31-06-2009 Строительные нормы и правила. Общественные здания и сооружения.
- световых фонарей и куполов, выступающих над плоскостью кровли, надлежит включать в объем здания;
- здания, состоящего из отдельных частей, отличающихся высотой, конфигурацией в плане или конструкциями, следует определять как сумму объемов этих частей. При определении отдельных объемов здания стену, разграничивающую части здания, надо относить к той части, к которой она относится по высоте или конструкции;
- эркеров, остекленных веранд и переходов, тамбуров, лоджий, размещаемых в габаритах здания, должен подсчитываться отдельно и включаться в общий объем здания.

Объем портиков, арок, проездов, летних помещений, размещаемых вне габаритов зданий и пространств, не ограниченных стенами (дом на столбах), в общий объем здания не включается. Объем строения должен исчисляться по частям, если эти части отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации и по другим конструктивным особенностям.

Чердаком называют помещение, ограниченное верхним (чердачным) перекрытием постройки и крышей. Как правило, чердак является не отапливаемым помещением. Жильцы верхнего этажа жилого дома могут увеличивать свое жилое пространство посредством нежилого чердачного

помещения, которое располагается над их квартирой.

Перекрытие — горизонтальная внутренняя защитная конструкция, которая разделяет по высоте смежные помещения в здании или сооружении. Перекрытия воспринимают и передают на стены и другие вертикальные опоры нагрузки от находящихся на перекрытии людей, оборудования, перегородок, мебели и т.д.

Большое распространение в строительстве получили железобетонные перекрытия, которые используются в виде сборных конструкций, монолитных и сборно- монолитных. Сборные железобетонные перекрытия выполняются с настилом по балкам — ригелям, а также с безбалковыми конструкциями.

Деревянные перекрытия в настоящее время используются в основном при строительстве малоэтажных зданий.

Подвальный этаж (подвал) Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения. Подвал может быть отапливаемый (установлены отопительные приборы) и неотапливаемый.

Подполье - Пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого этажа.

Техническое подполье - Помещение, расположенное в нижней части здания, в котором размещается инженерное оборудование и прокладываются коммуникации.

Проветриваемое подполье в зоне вечной мерзлоты - Открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.

Цокольный этаж - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. В отличие от подполья, цокольный этаж имеет естественное освещение и большое функциональное наполнение.

Этаж технический - Этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

Этаж мансардный (мансарда) — этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Мезонин - надстройка над средней частью небольшого жилого дома. Часто мезонин выполняется с балконом.

В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и

светильников. Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многоэтажного здания (двухсветных и многосветных), включается в общую площадь в пределах одного этажа. При определении этажности здания учитываются площадки, ярусы этажерок и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.

### **Лекция 3.3 (8 часов)**

#### **Тема : Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий и комплекса недвижимости**

##### **Вопросы лекции**

1. Описание технического состояния и определение физического износа объекта
2. Определение технического состояния конструктивных элементов здания.
3. Инвентаризационная съемка (досъемка) зданий домовладения и абрис
4. Составление инвентарного плана территории объекта и технической документации
5. Сводная инвентаризационно-техническая документация на производственно-технологические или имущественные комплексы
6. Хранение и выдача инвентаризационно-технической документации и современные информационные технологии и измерительные приборы.

##### **Краткое содержание вопросов**

#### **1. Описание технического состояния и определение физического износа объекта**

Техническое описание каждого строения, пристройки и службы проводится по данным о конструктивных элементах, полученным в натуре, в специальных разделах технической документации. Техническое состояние здания определяется путем тщательного осмотра в натуре конструктивных элементов одновременно с описанием признаков их износа.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстроя (далее ВСН 53-86), утвержденным Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года № 446, физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах данных Правил. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет сделать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру.

При инвентаризации должны быть обследованы все части здания: фундамент, цоколь и стены, перегородки, перекрытия, полы, крыши, окна,



двери, лестницы, крыльца, отмостки, внутренняя и наружная отделка, отопление, инженерное оборудование.

После произведенного осмотра и фиксации признаков и их количественной оценки (повреждения на площади всей осматриваемой конструкции) в полевом абрисе определяется физический износ конструктивного элемента по методике, изложенной в ВСН 53-86.

Физический износ здания целиком определяется как сумма физических износов отдельных конструкций, умноженных на коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции в общей восстановительной стоимости здания.

## **2. Определение технического состояния конструктивных элементов здания.**

Цель технического обследования заключается в определении действительного технического состояния здания и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта или реконструкции на объекте.

В зависимости от целей обследования и периода эксплуатации здания система технического обследования состояния жилых зданий включает следующие виды контроля: – инструментальный приемочный контроль технического состояния капитально отремонтированных (реконструированных) жилых зданий; – инструментальный контроль технического состояния жилых зданий в процессе плановых и внеочередных осмотров (профилактический контроль), а также в ходе сплошного технического обследования жилищного фонда; – техническое обследование жилых зданий для проектирования капитального ремонта и реконструкции; – техническое обследование (экспертиза) жилых зданий при повреждениях конструкций и авариях в процессе эксплуатации.

При инструментальном приемочном контроле выборочно проверяется соответствие выполненных строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ проекту, строительным нормам и правилам, стандартам и другим действующим нормативным документам, устанавливается соответствие характеристик темпера-турно-влажностного режима помещений санитарно-гигиеническим требованиям к жилым зданиям для определения готовности жилого дома к заселению и предоставления заказчику технического заключения по результатам инструментального приемочного контроля.

Профилактический контроль выполняется в процессе плановых и внеочередных осмотров и при подготовке Акта технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда.

Сплошное техническое обследование жилищного фонда выполняется специалистами жилищно-эксплуатационной организации под техническим и

организационным руководством специалистов проектной организации системы жилищно-коммунального хозяйства.

Техническое обследование жилых зданий для проектирования капитального ремонта (реконструкции) производится специализированными изыскательскими и проектно-изыскательскими организациями и выполняется, как правило, в один этап.

Техническое обследование (экспертиза) жилых зданий при повреждениях конструкций и авариях в процессе эксплуатации производится в порядке, установленном «Положением о порядке расследования причин аварий (обрушений) зданий, сооружений, их частей и конструктивных элементов».

При выполнении работ по техническому обследованию зданий руководствуются ВСН 48-86 (р) «Правила безопасности при проведении технических обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта».

Инструментальный контроль технического состояния конструкций и инженерного оборудования проводится систематически в течение всего срока эксплуатации здания во время плановых и внеочередных осмотров. При осмотрах выявляются неисправности и причины их появления, уточняются объемы работ по текущему ремонту и дается общая оценка технического состояния здания. При общем осмотре обследуются все конструкции здания, инженерное оборудование, отделка и внешнее благоустройство.

При внеочередном осмотре обследуются элементы инженерного оборудования или отдельные конструктивные элементы здания.

Внеочередные осмотры проводятся при возникновении повреждений или нарушении работы строительных конструкций и инженерного оборудования.

При обнаружении во время осмотров повреждений конструкций, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, жилищно-эксплуатационная организация должна принять меры по обеспечению безопасности людей и приостановлению дальнейшего развития повреждений. Об аварийном состоянии здания или его элементов немедленно сообщается в вышестоящую организацию.

### **3. Инвентаризационная съемка (досъемка) зданий домовладения и абрис**

От обмеренного по периметру строения в створе его стен различными вариантами измеряются расстояния до пересечения с границами. Нанесение границ на план производится после вычерчивания на плане строения.

Абрис составляется при выполнении натурных работ, в процессе которых в него заносят все имеющиеся на земельном участке строения, ограждения, сооружения, внутридворовые замощения, границы видов угодий (двор, зеленые насаждения, огород и т.п.), колодцы и т. д.

При замере линии по нарастающей с промежуточными отсчетами, например фасада здания, его обычно начинают с нуля от четко выраженной точки. Отсчеты записываются перпендикулярно к этой линии.

Абрис, кроме данных обмера и описания, должен содержать сведения об адресе объекта, наименование землепользователя, дату съемки или обследования, контроля, а также должен быть подписан исполнителем и проверяющим.

#### **4. Составление инвентарного плана территории объекта и технической документации**

Инвентарный план вычерчивается по данным абриса либо перекопированием с плана массива территорий после уточнения и оформления на этом плане границ землепользования. Инвентарный план вычерчивается, как правило, в масштабе 1:500 в условных обозначениях. Контуры зданий вычерчиваются тонкой линией, границы земельных участков - утолщенной.

На территорию домовладения, имеющего физические границы, составляется инвентарный план, на котором показываются: наземная ситуация, наименование смежных землепользователей, протяженность смежных границ, ориентировка стран света и другие характеристики объекта.

Инвентарные планы прилагаются к технической документации.

#### **5. Сводная инвентаризационно-техническая документация на производственно-технологические или имущественные комплексы**

Сводная инвентаризационно-техническая документация производственно-технологического или имущественного комплекса представляет собой систематизированный свод сведений, получаемых в результате технического учета каждого объекта недвижимого имущества, составляющих имущественный комплекс. Таким образом, в сводном техническом паспорте имущественного комплекса отражаются учтенные здания, строения и сооружения. Кроме объектов производственного значения в сводном паспорте указываются иные недвижимые объекты непроизводственного назначения, расположенные на территории комплекса.

Под *производственно-технологическим комплексом* (ПТК) понимается совокупность технологически и организационно взаимосвязанных объектов (недвижимых и движимых), используемых в производственной деятельности организации и обеспечивающих непрерывный производственный процесс. В состав ПТК могут включаться как все объекты имущественного комплекса (объекты комплекса в целом), так и его части, расположенные как на одном, так и на нескольких обособленных территориях, а также отдельные объекты недвижимого имущества. Состав такого производственно-технологического комплекса определяется правообладателем.

Под *имущественным комплексом* (ИК) понимается совокупность

объектов недвижимого имущества и используемого в технологическом процессе внутреннего и внешнего производственного оборудования, расположенных в границах определенного земельного участка.

Сводная техническая документация для государственной регистрации прав на ПТК составляется ОТИ, в том числе и в соответствии с представляемой правообладателем исполнительной, рабочей и проектной документацией. Перед выдачей этой документации первоначально должна быть в натуре оформлена инвентаризационно-техническая документация на объекты учета на основе исполнительной, рабочей

и проектной документации, а также выборочной проверки.

К технической документации приобщаются обзорные схемы (ситуационные планы), выполненные в масштабе, позволяющем определить местонахождение объектов комплекса на местности. Так, для объектов комплекса, расположенного вне поселений, составляется обзорная схема

в примерном масштабе 1:2000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000 и т. д., а для объектов комплекса, расположенного в пределах городской черты городских и сельских поселений, – в масштабе 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000.

На схеме указываются инвентарные номера объектов, составляющих комплекс зданий и сооружений или производственно-технологический комплекс.

## **6.Хранение и выдача инвентаризационно-технической документации и современные информационные технологии и измерительные приборы.**

Для хранения инвентаризационно-технической документации на объекты градостроительной деятельности в организации технической инвентаризации предусматривается архив.

Материалы, поступающие в архив, оформляются в установленном порядке.

Основной единицей хранения документов является инвентарное дело или иные инвентаризационно-технические материалы.

В результате основной (первичной) инвентаризации объекта инвентарное дело может быть сформировано из технического паспорта и приложений к нему. Впоследствии дело может дополняться материалами текущей инвентаризации и копиями правоустанавливающих документов, касающихся правообладателей объекта учета.

Инвентарное дело на объект брошюруется на три отдельные группы документов.

*К первой группе* следует относить материалы, составленные в результате последней инвентаризации.

*Ко второй группе* относятся все правоустанавливающие документы или копии с них, сброшюрованные в хронологическом порядке.

*К третьей группе* – абрисы, журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующей инвентаризации,

расположенной в указанной выше последовательности.

Документы, утратившие значение в связи с заменой их новыми, должны содержать отметку «погашено». «Дата». «Подпись».

Нумерация документов ведется самостоятельно по каждой группе.

Номер, в зависимости от метода группировки дел, состоит:

для дел, хранящихся по номерам записи в инвентарной книге;

для дел, группируемых по кварталам, из дробного номера, числитель которого – инвентарный номер, знаменатель – номер города (района города), другого поселения, номер квартала и папки.

На основании материалов учета отдельных объектов, хранящихся в архиве, составляются различные справки, отчетность, выписки и сводная инвентаризационно-техническая документация по зданиям и/или сооружениям в населенном пункте, промышленной площадке, электроснабжению населенного пункта и т. п.

Так, при приемке в эксплуатацию жилого дома в комплект документации включают справку местного бюро технической инвентаризации о количестве общей и жилой площади дома, которая составляется

по данным технической инвентаризации здания.

По окончании паспортизации жилых зданий составляется сводный паспорт на жилищно-эксплуатационную контору (домоуправление, жилищно-коммунальный отдел, жилищно-коммунальная контора, кондоминиум), а впоследствии составляются сводные паспорта по жилищному управлению и по городу или области в целом.

### **Хранение и условия для выдачи справок и другой информации**

Выдаче информации организацией технической инвентаризации(ОТИ) должна предшествовать постановка на технический учет объекта градостроительной деятельности.

Для выдачи всевозможных справок информация в архиве ОТИ должна быть достоверной, и сведения об объектах – предоставляться заказчикам по данным учета, не превышающим пятилетний срок давности.

Исключением являются справки или технические паспорта на объекты, выдаваемые собственникам индивидуальных жилых домов для предоставления в государственные регистрационные палаты при оформлении отчуждений и регистрации.

Формы материалов, представляемых ОТИ, могут быть различными. Так, для регистрационных палат или нотариальных контор это технический паспорт (на домовладение, на здание) или нотариальная справка.

Для налоговых органов по месту своего нахождения ОТИ направляет сведения об инвентаризационной стоимости расположенного на подведомственной им территории недвижимого имущества.

### **Современные электронные тахеометры**

*Тахеометр* – геодезический прибор для измерения горизонтальных и вертикальных углов, расстояний и превышений. Тахеометры предназначены для тахеометрической съемки в целях получения плана с изображением ситуации и рельефа. Они позволяют определять расстояния, высоту недоступного объекта, осуществлять измерения относительно базовой линии, определять координаты, выполнять обратную засечку.

Электронные тахеометры – наиболее распространенная группа геодезических приборов. Это обусловлено тем, что они имеют самый широкий круг областей применения: от развития ГГС и топографической съемки до инженерной геодезии и землеустройства.

Электронный тахеометр объединяет в себе возможности электронного теодолита, электронного высокоточного дальномера и полевого компьютера. Сегодня электронные тахеометры находят широкое применение в строительстве, реконструкции и архитектуре, инженерных изысканиях, наблюдениях за деформациями, землеустроительных и кадастровых работах. Использование электронных тахеометров на производстве позволяет значительно повысить производительность работ, сократить время на камеральную обработку и упростить обработку полевых данных, исключить ошибки исполнителя (взятия отсчета, записи измерений, ручных вычислений), исключить применение калькуляторов для расчетов (например, при выносе точек, вычислении координат, при выполнении обратной засечки и других задачах). Появление безотражательных моделей тахеометров позволило проводить измерения там, где ранее это считалось невозможным или опасным. Современные электронные тахеометры – это высокая надежность конструкции, защита от воздействия воды и пыли, широкий набор прикладных программ и удобное управление. Наиболее интеллектуальные модели оснащены большой внутренней памятью, позволяющей хранить данные съемки. Электронные тахеометры успешно работают в различных погодных условиях, а для суровых условий севера специально разработаны низкотемпературные модели.

Все тахеометры можно разделить на три основные группы: простейшие, среднего класса, роботизированные.

*Простейшие электронные тахеометры.* Это самые простые по выполняемым функциям электронные тахеометры. Запись данных производится, как правило, во внутреннюю память (если такая существует) или на внешний накопитель. Производят самые простые функции измерений и вычисления (горизонтальные проложенные, превышение).

Угловая точность таких приборов находится в пределах 5"–6", линейная – около 3–5 мм. Дальность измерения расстояния превышает 1100–1500 м по одной призме.

Ко второму типу электронных тахеометров относятся *приборы среднего класса*. Эти тахеометры несколько дороже, но получили наиболее широкое распространение. Они имеют встроенное программное обеспечение для производства практически всего спектра геодезических работ (развитие геодезических сетей, съемка и вынос в натуру, решение задач координатной

геометрии: прямая и обратная геодезическая задача, расчет площадей, вычисление засечек). Угловая точность у таких приборов может быть от 1" до 5" в зависимости от класса точности.

К третьему типу может отнести электронные тахеометры, *оснащенные сервоприводом*, что позволяет выполнить роботизированные измерения. Эти приборы могут самостоятельно наводиться на специальный активный отражатель и производить измерения. Приборы с сервоприводом могут оснащаться специальной системой управления прадио, при этом съемку может производить только один человек, находясь непосредственно на измеряемой точке. Подобная схема съемки

увеличивает производительность проведения съемочных работ примерно на 80 %. Если прибор с сервоприводом имеет безотражательный дальномер, то можно получить систему для съемок при проведении туннельных работ, съемки фасадов зданий, съемки карьеров, съемки поверхности дорог и других площадных объектов для построения ЦММ с высокой степенью точности. Также роботизированные системы мо\_\_ движущихся объектов и т. д.

Таким образом, в распоряжении землеустроителей и специалистов в области недвижимости находится аппаратура, обладающая исключительными возможностями: высокопроизводительный и высокоточный безотражательный дальномер, расширенное программное обеспечение, выносная инфракрасная клавиатура, практически неограниченное расширение памяти.

### **Спутниковые геодезические определения координат точек**

Система глобального позиционирования NAVSTAR GPS (NAVigation Satellite Timing And Ranging Global Positioning System) или просто GPS является спутниковой радионавигационной системой (СРНС) космического базирования, разработанной по заказу Министерства обороны США

для обеспечения вооруженных сил средствами непрерывного действия по определению их положения, скорости и времени в общеземной системе координат в любой точке на или около земной поверхности. Система является глобальной, всепогодной и обеспечивает возможность получения пользователем точных координат, скоростей и времени в непрерывном режиме 24 ч в сутки. В настоящее время система открыта и для гражданских пользователей.

Для достижения таких важных качеств, как непрерывность и высокая точность определений, в составе любой современной СРНС функционируют три подсистемы:

- сеть навигационных спутников (космический сегмент);
- наземный командно-измерительный комплекс (сегмент управления);
- аппаратура потребителей (сегмент потребителей).

Основной операцией, выполняемой в СРНС, является определение пространственных координат местоположения потребителей и времени. В

рамках такой организации СРНС выбран способ определения местоположения потребителей на основе безопасных (пассивных) дальномерных измерений по сигналам нескольких навигационных спутников с известными координатами, что дало возможность работать с системой неограниченному количеству пользователей одновременно.

Наиболее важными понятиями, объясняющими принципы работы системы GPS, являются следующие.

*Спутниковая трилатерация* – принцип получения координат объекта по измерениям со спутников, координаты которых известны.

Точные координаты аппаратуры пользователя (далее – приемника) могут быть вычислены по изменениям расстояний от группы спутников (если их положение в космосе известно). В этом случае спутники можно рассматривать как пункты с известными координатами. Зная расстояние до трех спутников с известными координатами, можно вычислить координаты определяемой точки.

*Спутниковая дальнометрия* – принцип измерения расстояний до спутников.

Расстояние до спутников определяется по измерениям времени прохождения радиосигнала от космического аппарата до приемника, умноженным на скорость света. Для того чтобы определить время распространения сигнала, необходимо знать, когда он покинул спутник.

*Точная временная привязка* – согласование показаний часов приемника и бортовых часов спутника.

Точность вычисления координат напрямую зависит от точности хода часов. Код должен генерироваться на спутнике и в приемнике в одно и то же время. На спутниках установлены атомные часы, имеющие точность около одной наносекунды. Однако это слишком дорого, чтобы устанавливать такие часы в каждый GPS-приемник, поэтому из измерения от четвертого спутника используются для устранения ошибок хода часов приемника.

Эти измерения можно использовать для устранения ошибок, которые возникают, если часы на спутнике и в приемнике не синхронизированы.

*Расположение спутников* – определение точных координат спутников в пространстве.

Система NAVSTAR GPS состоит из 24 спутников, находящихся на круговых орбитах радиусом 20 200 км с орбитальным периодом в 12 ч. В шести различных плоскостях, имеющих наклон к экватору

в 55 градусов, расположено по 4 спутника. Указанная высота необходима для обеспечения стабильности орбитального движения спутников и уменьшения фактора влияния сопротивления атмосферы. Такая конфигурация позволяет обеспечить непрерывное и глобальное покрытие

земной поверхности и околоземного пространства навигационным полем, т. е. созвездие из 24 спутников, находящихся на такой высоте, гарантирует, что по крайней мере 4 спутника будут видны одновременно в любой точке земной поверхности.

*Коррекция ошибок* – учет ошибок, вносимых тропосферной



ионосферной задержками.

Некоторые источники ошибок, возникающих при работе GPS, являются трудноустраняемыми. Основными являются ошибки, вызванные ионосферной и тропосферной задержками, многолучевостью и нестабильностью часов. Вычисления предполагают, что сигнал распространяется с непрерывной скоростью, которая равна скорости света. Однако в реальности все гораздо сложнее. Скорость света является константой только в вакууме. Когда сигнал проходит через ионосферу (слой заряженных частиц на высоте 130–290 км) и тропосферу, его скорость распространения уменьшается, что приводит к ошибкам в измерении дальности. В современных GPS-приемниках используют всевозможные

алгоритмы устранения этих задержек. Использование передачи спутниками навигационных сигналов на двух частотах позволяет исключить ошибку, вызванную ионосферной задержкой. Для исключения

ошибки, вызванной тропосферной задержкой, требуется построение модели тропосферы для учебы и исключения этой ошибки.

Погрешности частично-временного обеспечения возникают вследствие несовершенства синхронизации бортовых шкал времени спутников, а также бортовых эталонов шкал времени и эталонов частоты потребителей. Эти погрешности могут приводить к серьезным ошибкам в определении дальности. Так, например, ошибка бортовой шкалы времени в 1 мс приводит к эквивалентной ошибке определения дальности в 300 км.

## **Геоинформационные системы**

*Геоинформационные системы (ГИС)* являются классом информационных систем, имеющим свои особенности. Они построены с учетом закономерностей геоинформатики и методов, применяемых в этой науке. *Географическая информационная система (ГИС)* – информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, доступ, отображение и распространение пространственно-координированных данных (пространственных данных). ГИС содержит данные о пространственных объектах в форме их цифровых представлений (векторных, растровых, квадратомиических и иных), включает соответствующие задачам набор функциональных возможностей ГИС, в которых реализуются операции геоинформационных технологий, поддерживается программным, аппаратным, информационным, нормативно-правовым, кадровым и организационным обеспечением. ГИС, как интегрированные информационные системы предназначены для решения различных задач науки и производства на основе использования пространственно-локализованных данных об объектах и явлениях природы и общества. Неразрывно с ГИС связаны геоинформационные технологии.

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ  
СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ**

**МДК 2.1. Кадастры и кадастровая оценка земель**

**Специальность** 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**Форма обучения** очная

Оренбург 2021 г.

## **Раздел 1. Изучение теоретических основ государственного кадастра недвижимости**

### **Семинарское занятие № 1.1 (8 часов)**

#### **Основы Единого государственного реестра недвижимости**

Рассмотрение и обсуждение основных понятий, определений и основ государственного кадастра недвижимости.

##### **Вопросы для обсуждения:**

1. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением Единого государственного реестра недвижимости. Основные понятия и исторический обзор.

2. История учета земель

3. Состав сведений ЕГРН об объектах недвижимости

4. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

5. Реестр границ

6. Реестровые дела

7. Кадастровые карты

8. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости

9. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации

10. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости

11. Субъекты и объекты земельных отношений

12. Правовая основа государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

##### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Произвести анализ информационных ресурсов. Перечислить и дать характеристику Единого государственного реестра недвижимости посредством изучения сведений:

1.1. официального интернет - сайта «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» (Управление Росреестра по Оренбургской области) путем изучения нормативных актов, регулирующих кадастровую деятельность.

1.2. официального интернет - сайта «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» (Управление Росреестра по Оренбургской области) путем изучения сведений публичной кадастровой карты.

### **Семинарское занятие № 1.2 (4 часа)**

## **Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости**

Рассмотрение порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также назначение и содержание документации.

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости
2. Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения тестового материала по разделу 2: «Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости». Решение тестовых заданий- 316 единиц.

Выполнение предполагает использование тренажера по вопросам раздела 2 программы квалификационного экзамена, программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 15.03.2010.

2. Используя сведения официальный интернет - сайт «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» по произвольно выбранному объекту на публичной карте Оренбургской области, необходимо по имеющимся в ней сведениям занести в утвержденную Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 г. №378 "Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. N 968" формы:

форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

- форма выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- форма выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- форма выписки о дате получения органом регистрации прав заявления о

государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

3. Раскрыть порядок информационного взаимодействия при ведении ЕГРН

### **Семинарское занятие № 2.1 (6 часов)**

#### **Кадастровый инженер**

Круглый стол: Обсуждение требований к специалистам осуществляющих кадастровую деятельность.

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Кадастровый инженер: требования предъявляемые к специалисту и порядок выдачи и аннулирования квалификационного аттестата
2. Решение об исключении кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров
3. Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности

#### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1.Обобщение сведений официального интернет - сайта «Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения содержания «Реестра кадастровых инженеров» по вопросам:

- количественный анализ специалистов по формам организации кадастровой деятельности;
- количества аннулирований аттестатов;
- причины аннулирования аттестатов.

2.Перечислите объекты недвижимости подлежащие Государственной регистрации и обозначьте особенности регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество Перечислите назначение и требования по составлению (в соответствии с нормативными требованиями) ниже перечисленных документов:

- 1.Порядок согласования границ
- 2.Акт согласования местоположения границ
- 3.Технический план
- 4.Межевой план
- 5.Акт обследования

### **Семинарское занятие № 2.2 ( 6 часов)**

#### **Саморегулируемые организации кадастровых инженеров**

Круглый стол: обсуждение форм организации кадастровой деятельности

**Обсуждение вопросов:**

1. Ответственность кадастрового инженера. Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера
2. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров
3. Национальное объединение
4. Формы организации кадастровой деятельности
5. Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ:**

1. Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения тестового материала по разделу 2: «Кадастровая деятельность».

Выполнение предполагает использование тренажера по вопросам раздела 2 программы квалификационного экзамена, программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 15.03.2010.

### **Семинарское занятие № 2.3 (6 часов)**

#### **Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав**

Рассмотрение основных типовых ситуаций осуществления кадастровых процедур.

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Основные понятия и типовые ситуации осуществления кадастрового учёта
2. Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости
3. Образование земельных участков
4. Учет изменений объекта недвижимости
5. Снятие с учета объекта недвижимости
6. Расширение земельного участка
7. Исправление технической и кадастровой ошибок в кадастровых сведениях
8. Содержание и технология выполнения землеустроительных и земельно-кадастровых работ на объектах
  - 8.1 Топографо-геодезические и картографические работы
  - 8.2 Землеустроительные работы
  - 8.3 Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет, регистрация прав

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

### ПРИМЕР 1

Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения тестового материала по разделу 2: «Кадастровая деятельность».

Выполнение предполагает использование тренажера по вопросам раздела 2 программы квалификационного экзамена, программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 15.03.2010.

### ПРИМЕР 2

Собственником земельного участка была обнаружено несоответствие данных о местоположении в правоустанавливающем документе и кадастровых сведениях:

Верное (правоустанавливающем документе) - Оренбургская область, Оренбургский район, село Пречистинка, улица Центральная, дом 5

Не верное (кадастровых сведениях) - Оренбургская обл, Оренбургский район, село Причистинка, улица Центральная, дом 5

Дать описание ситуации и действия собственника.

### РЕШЕНИЕ

Кадастровая процедура «Исправление технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости», которая предполагает подачу в орган кадастрового учета следующих документов:

- заявление об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости;
- документ, удостоверяющий личность заявителя, если заявление представляется заявителем, или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя, если заявление представляется его представителем;
- документы, содержащие истинные значения соответствующих характеристик, на основании которых вносились сведения в ЕГРН, либо вступившее в законную силу решение суда об исправлении технической ошибки (при наличии таких документов у заявителя).

## **Семинарское занятие № 2.4 (6 часов)** **Осуществление государственного кадастрового учета и** **государственной регистрации прав**

Рассмотрение порядка проведения кадастрового учета

**Вопросы для обсуждения:**

1. Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
2. Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
3. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
4. Содержание и технология выполнения землеустроительных и земельно-кадастровых работ на объектах.

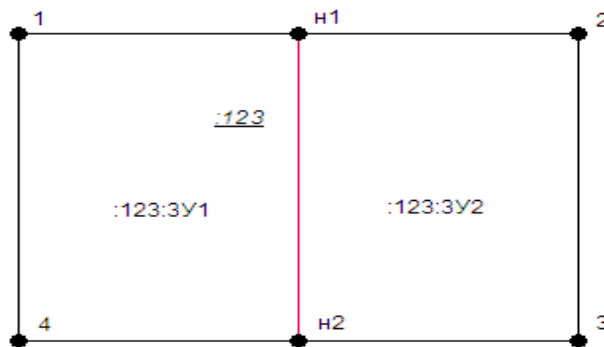
### **Практические задания:**

#### **ПРИМЕР 1**

Часть земельного участка с фактическим использованием – размещение автостоянок по решению собственника подлежит продаже под размещение офисного здания. Необходимо дать описание кадастровым процедурам.

#### **РЕШЕНИЕ:**

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образуемый участок. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.



Обязательным условием деления земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

Не допускается раздел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

При разделении земельного участка на несколько земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Подобные требования к предельным размерам не применяются при разделе земельных участков, предоставленных до вступления в силу нормативных актов, устанавливающих указанные требования.



В случае если на земельном участке находятся несколько зданий, принадлежащие нескольким лицам, раздел земельного участка возможен.

В случае если земельный участок не подлежит разделу, то он может быть приобретен в общую долевую собственность или в аренду в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

## **Практическое занятие № 2.5 (6 часов)**

### **Кадастровая оценка земель различного целевого назначения**

Рассмотрение процедуры кадастровой оценки земель различного целевого назначения.

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Цели государственной кадастровой оценки земель
2. Этапы проведения оценки земель
3. Методики оценки земли
4. Требования, предъявляемые к государственной кадастровой оценке
5. Кадастровая оценка земель населенных пунктов
6. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения
7. Кадастровая оценка лесных земель
8. Кадастровая оценка объектов капитального строительства

#### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Установить связь между целями определения государственной кадастровой оценки земель и формированием сведений государственного кадастра недвижимости сведений.

## **Практическое занятие № 2.6 (6 часов)**

### **Кадастровая стоимость**

Решение задач по расчету кадастровой стоимости земельного участка

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Кадастровая стоимость
2. Порядок проведения процедуры
3. Методы оценки кадастровой стоимости земельного участка
4. Особенности кадастровой оценки земель разного назначения
5. Правила и условия внесения изменений в Единый государственный реестр земель
6. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений

о кадастровой стоимости

**Практические задания:**

1. Рассчитать кадастровую стоимость и земельный налог участка находящегося в кадастровом квартале 56:41:0101032 - земельный участок, предназначенный для размещения здания ресторана площадью 200 кв.м.

**РЕШЕНИЕ**

В Приложение № 1 к постановлению Правительства области от 05.04.2013 № 256-п ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ выбираем необходимое разрешенное использование:

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Так как разрешенное использование относится к 5 группе, следовательно, из таблицы «Удельный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования», выбираем номер кадастрового квартала 56:41:0101032 и из графы 5 (номер вида разрешенного использования- размещение ресторана) берем значение удельного показателя кадастровой стоимости 1 квадратного метра (1.114,87 руб.).

Рассчитаем кадастровую стоимость земельного участка:  
 $200 \times 1.114,87 = 222974$  рублей

Земельный налог рассчитывается путем нахождения ставки 1,5% (Решение Оренбургского городского Совета депутатов от 10 октября 2008 г. N 677 «Земельный налог») от кадастровой стоимости земельного участка  
 $= 222974 \times 0,015 = 3344,61$  рублей.

**Семинарское занятие № 2.7 (6 часов)**

**Кадастровая документация**

Изучение правовой базы и состава кадастровой документации, ее составление в соответствии с нормативными требованиями.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Порядок согласования границ (Приказ Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области от 17 июля 2015 г. N 452 "Об утверждении Типового регламента работы согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ" )

2. Акт согласования местоположения границ (Приказ Росреестра от 4 августа 2021 года N П/0337 «Об установлении [формы карты-плана территории](#), [формы акта согласования местоположения границ](#)

земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке»)

3. Технический план (Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»)

4. Межевой план (Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»)

5. Акт обследования (Приказ Росреестра от 24.05.2021 N П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»)

6. Карта-план территории (Приказ Росреестра от 4 августа 2021 года N П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке»)

## **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Перечислить назначение и требования по составлению (в соответствии с нормативными требованиями) ниже перечисленных документов:

1. Порядок согласования границ
2. Акт согласования местоположения границ
3. Технический план
4. Межевой план
5. Акт обследования

2. Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения тестового материала по разделу 2: «Кадастровая деятельность».

Выполнение предполагает использование тренажера по вопросам раздела 2 программы квалификационного экзамена, программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 15.03.2010.

3. Заполнение формы Договора подряда на выполнение кадастровых работ.

## **Семинарское занятие № 2.8 (8 часов)**

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Изучение состава кадастровой документации, ее составление в соответствии с нормативными требованиями

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие и правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество
2. Органы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество
3. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество
4. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Перечислите объекты недвижимости подлежащие Государственной регистрации и обозначьте особенности регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество

2. Приведите перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образуемый путем выдела в счет земельной доли или земельных долей, на основании протокола общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельного участка.

3. Ситуационные задания

#### **ПРИМЕР 1**

Приведите перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образуемый путем выдела в счет земельной доли или земельных долей, на основании протокола общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельного участка.

#### **РЕШЕНИЕ**

Заявление о государственной регистрации права собственности (оригинал).

Документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал).

Документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (оригинал) и документ, подтверждающий его полномочия (оригинал и копия).

Заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки (с приложением списка лиц, присутствующих на общем собрании) (оригинал и копия);

Правоподтверждающий документ на земельную долю (представление данного документа не требуется в случае, если право общей долевой

собственности на соответствующий земельный участок ранее было зарегистрировано в ЕГРН) (оригинал и копия).

Номер газеты, подтверждающий публикацию органом местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка сообщения о проведении общего собрания не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания (оригинал и копия).

Справка органа местного самоуправления, подтверждающая размещение объявления о проведении общего собрания на информационных щитах органа местного самоуправления и на официальном сайте органа местного самоуправления (оригинал и копия).

Соглашение об образовании общей долевой собственности на такой земельный участок или соглашение об образовании общей совместной собственности, в случае если подано заявление об образовании общей совместной собственности, либо проект межевания с указанием размера долей в праве общей долевой собственности (оригинал и копия).

#### **ПРИМЕР 2**

Приведите перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на земельный участок, приобретенный по результатам публичных торгов в связи с принудительным изъятием в судебном порядке (ст.6 Федерального закона от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

#### **РЕШЕНИЕ**

Заявление о государственной регистрации права собственности (оригинал).

Документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (оригинал) и документ, подтверждающий его полномочия (оригинал и копия).

Вступившее в законную силу решение суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов (заверенная в установленном порядке копия).

Договор купли-продажи земельного участка, заключенный с организатором торгов по результатам публичных торгов, проведенных по истечении шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка, либо протокол о результатах торгов, имеющий силу договора (не менее чем в 2 экземплярах – подлинниках)

### **Семинарское занятие № 2.9 ( 10 часов)**

#### **Комплексные кадастровые работы**

Рассмотрение порядка проведения комплексных кадастровых работ.

#### **Вопросы для обсуждения:**

- 1.Объекты комплексных кадастровых работ
2. Заказчики комплексных кадастровых работ.

3. Исполнители комплексных кадастровых работ
4. Результат комплексных кадастровых работ. Карта-план территории
5. Схема границ земельных участков
6. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ
7. Порядок извещения о начале выполнения комплексных работ
8. Особенности уточнения местоположения границ земельных
9. Определение местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ
10. Порядок согласования местоположения границ земельных при выполнении комплексных кадастровых работ

### **Практические задания:**

1. Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения тестового материала по разделу 2: «Кадастровая деятельность».

Выполнение предполагает использование тренажера по вопросам раздела 2 программы квалификационного экзамена, программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 15.03.2010.

2. Перечислить и дать описание землеустроительных и земельно-кадастровых работ на объектах. Особенности внесения в государственный кадастр недвижимости сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ

3. Заполнение макета карта - плана территории. Заполнение формы Акта о согласовании местоположения границ земельных участков Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

4. Заполнение формы Акта о согласовании местоположения границ земельных участков Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

5. Дать характеристику роли:

- исполнителей комплексных кадастровых работ
- заказчиков комплексных кадастровых работ
- оценщиков
- собственников объектов недвижимости в отношении которых производятся комплексные работы и т.д.

6. Составление технического задания и договора на выполнение кадастровых работ.

### **Практическое занятие № 2.10 (4 часов) Порядок ведения кадастровых дел**

Изучение порядка ведения, хранения, составления и документооборота кадастровых дел.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Учетное дело недвижимости
2. Виды реестровых дел
3. Организация хранения и выдача документов из архива «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области»

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Работа с официальным интернет - сайтом «Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» путем изучения нормативных актов, регулирующих кадастровую деятельность в части ведения кадастровых дел: составление, хранение, документооборот.
2. Заполнение формы реестрового дела (титульный лист и описание документов) по данным объекта взятого произвольно с публичной кадастровой карты. Составление описи документов, содержащихся в деле по имеющимся сведениям на карте.

**Практическое занятие № 3.1 (8 часов)**

**Технический учет и техническая инвентаризация**

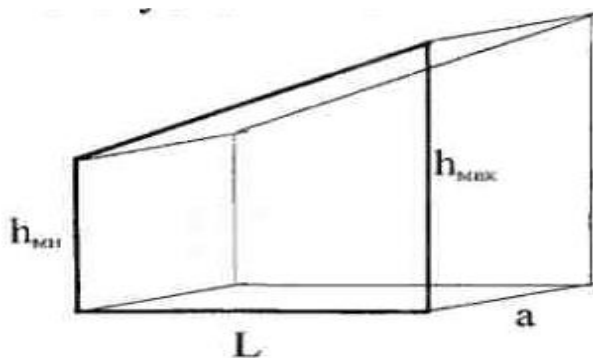
Рассмотрение основных аспектов проведения технической инвентаризации объектов.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Техническая инвентаризация объектов недвижимости
2. Основные понятия
3. Организация и проведение работ при технической инвентаризации
4. Объекты учета и исполнительная документация
5. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
6. Оценка качества зданий. Показатели качества зданий
7. Межевание земель

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

1. Описать порядок и проведение работ при технической инвентаризации
2. Ситуационная задача. При проведении обмерочных работ помещения было выявлено, что геометрическая форма объекта имеет наклонную поверхность. Необходимо рассчитать площадь и выявить требуется ли корректировка площади с учетом угла наклона.



$$h_{\text{мак}}=3.0 \text{ м}$$

$$h_{\text{мин}}=2.0 \text{ м}$$

$$L= 4.0 \text{ м}$$

$$a=3,2 \text{ м}$$

РЕШЕНИЕ

Определим угол наклона потолка

$$\text{ctg } \alpha = \frac{L}{h_{\text{мак}} - h_{\text{мин}}}$$

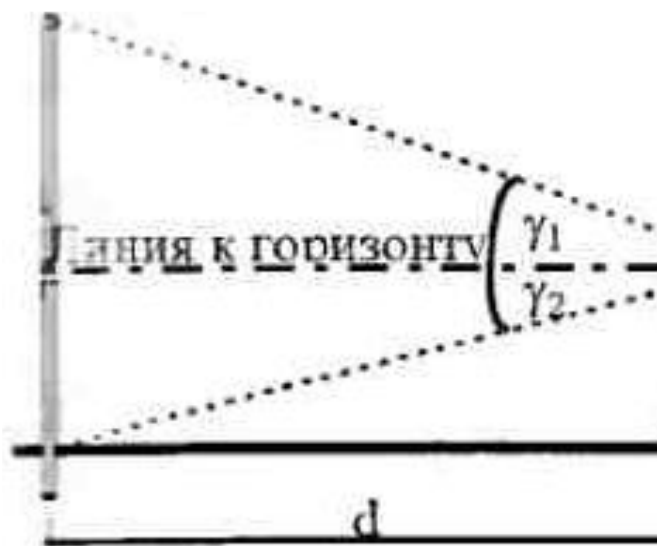
$$\text{ctg } \alpha = 4/(3-2)=4$$

Используя, таблицу Брадиса определяем  $\alpha=140$ , так как угол наклона меньше 300 (в нашем случае 140), следовательно, корректировка при подсчете площади не требуется.

$$\text{Площадь} = 4 \cdot 3,2 = 12,8 \text{ м}$$

3. Ситуационная задача. В ходе работ по техническому учету воздушных линий были произведены измерения в натуре при использовании теодолита на расстоянии в 10 метров от объекта:

Измерения	Значение
$\gamma_1$	39054/
$\gamma_2$	1006/
$d$	10 метров



Задание: по приведенным данным рассчитать высоту опоры воздушных линий

Решение: используя, таблицу Брадиса производим перевод измерений  
Вспомогательная таблица

Измерения	Значение	Результат по таблице Брадиса
-----------	----------	------------------------------



$\gamma_1$	39054/	$\text{tg}39054/=0.8361$
$\gamma_2$	1006/	$\text{tg}1006/=0.1781$
d	10 метров	

$$h = d (\text{tg } \gamma_1 - \text{tg } \gamma_2)$$

-формула высоты опоры

$$h = d (\text{tg } \gamma_1 - \text{tg } \gamma_2)$$

$$=10 * (0.8361-0.1781)=0.658*10=6,58 \text{ метра}$$

### Практическое занятие № 3.2 (6 часов) Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий и комплекса недвижимости

Рассмотрение порядка расчета показателей инвентаризации и описания технических параметров объекта недвижимости.

#### Вопросы для обсуждения:

9. Обмер здания. Абрис на строение
10. Поэтажный план .
11. Площади помещений и экспликация к поэтажному плану
12. Жилые здания
13. Гражданские или общественные (кроме жилых) здания
14. Производственные здания
15. Высоты помещений и зданий и методы их определения
16. Определение объемов здания, помещения

### ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

1. Описание порядка освидетельствования объекта и технической инвентаризации
2. Осуществление обмерных работ на примере учебной аудитории с использованием лазерного дальномера с последующим составлением документации.

### Семинарское занятие № 3.3 (6 часов) Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий и комплекса недвижимости

рассмотрение порядка расчета показателей инвентаризации и описания технических параметров объекта недвижимости.

### Вопросы для обсуждения:

1. Описание технического состояния и определение физического износа объекта
2. Определение технического состояния конструктивных элементов здания.
3. Инвентаризационная съемка (досъемка) зданий домовладения и абрис
4. Составление инвентарного плана территории объекта и технической документации
5. Сводная инвентаризационно-техническая документация на производственно-технологические или имущественные комплексы
6. Хранение и выдача инвентаризационно-технической документации и современные информационные технологии и измерительные приборы.

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

Ситуационная задача. Произведите проверку соответствия данных наружного размера и суммы внутренних измерений в помещения, если:

- сумма внутренних замеров - 44,9 м
- длина стены по наружному промеру - 44,93 м

Изобразить графически результат корректировки.

0,5	0,3	0,5
13,8	16,5	13,0

### РЕШЕНИЕ

1. Рассчитать допустимое отклонение в сантиметрах

$N = 0,75 * K$ , где

0,75-коэффициент допустимой ошибки (см на 1 замер)

K= количество внутренних замеров, в том числе толщин стен и перегородок

$N = 0,75 * 7 = 0,0525$

Отклонение в размерах составляет -0,03, следовательно распределение между размерами производится пропорционально их длине, при этом вносить поправку толщину стен и перегородок не допускается

В нашем случае отклонение находится в допуске, то уточненные данные будут следующие:

0,5	0,3	0,3
13,81	16,51	13,01

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Факультет среднего профессионального образования**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ  
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ**

**МДК 2.1. Кадастры и кадастровая оценка земель**

**Специальность** 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**Форма обучения** очная

Оренбург 2021 г.

**1. Организация самостоятельной работы**

**1.1. Организационно-методические данные дисциплины**

№ п.п.	Наименование тем	Количество часов по видам самостоятельной работы (из табл. 2 РПД)				
		подготовка курсовой работы (проекта)	подготовка рефератов	подготовка РГР	изучение отдельных вопросов	подготовка к занятиям

1	2	3	4	5	6	7
<b>Раздел 2. Осуществление кадастровой деятельности</b>						
2.4	Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав				20	
2.7	Кадастровая документация				20	
<b>Раздел 3. Процедуры технического учета и технической инвентаризации</b>						
3.2	Отдельно стоящие здания и комплекс недвижимости				45	

## **Методические указания по подготовке к занятиям**

### **Раздел 2. Осуществление кадастровой деятельности**

**Тема 2.4:** «Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав»

Предполагает работу студента с официальным сайтом «Управление

федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области».

По имеющимся закладкам, студент в тетради конспектирует виды процедур по следующей структуре и представляет информацию в виде таблицы:

	Наименование кадастровой процедуры	Содержание процедуры	Изобразить графически кадастровую процедуру
1.	Образование земельного участка		
2.	Объединение земельных участков		
3.	Выдел		
4.	Перераспределение		
5.	Снятие с учета		
6.	Изменение характеристик		
7.	Учет адреса правообладателя		
8.	.....		

	Наименование кадастровой процедуры	Необходимые документы для осуществления кадастрового учёта
1.	Образование земельного участка	
2.	Объединение земельных участков	
3.	Выдел	
4.	Перераспределение	
5.	Снятие с учета	
6.	Изменение характеристик	
7.	Учет адреса правообладателя	
8.	.....	

Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:  
На выполнение каждого из заданий отводиться примерно по 1,5 часа, за которые студенту необходимо внимательно ознакомиться с литературой по данному вопросу, выбрать основные положения, законспектировать и сделать

выводы по каждому вопросу.

### **Тема 2.7: «Кадастровая документация»**

Предполагает работу с интернет-сайтом –«Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области» - «Публичная кадастровая карта».

Задание заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Студент на карте произвольно выбирает объект
2. Выписывает сведения по этому объекту
3. В соответствии с критериями и особенностями объекта производит заполнение кадастровой документации в установленной форме:

- Выписка из ЕГРН (Приложение № 2 к Порядку предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

ФОРМА ЗАПРОСА о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях)

### **Раздел 3. Процедуры технического учета и технической инвентаризации**

#### **Тема 3.2: «Отдельно стоящие здания и комплекс недвижимости».**

Дать описание порядка проведения работ по технической инвентаризации

Предполагает работу с нормативными источниками: перечислить и дать краткую характеристику.

По индивидуальному заданию выполнение работ по инвентаризации объекта капитального строительства (обмер, расчет площади и так далее).

Первоначально студент знакомится с порядком осуществления обмера объекта и сведениями об объекте. Полученные измерения заносит в формы по

инвентаризации  
документации).

(составление

инвентаризационно-технической