



О.Б. Мезенина  
О.Ф. Камалова

# **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Екатеринбург  
2016

Электронный архив УГЛТУ

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФГБОУ ВПО «УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЛЕСОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра землеустройства и кадастров

О.Б. Мезенина

О.Ф. Камалова

# **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебно-методическое пособие  
для выполнения практической работы  
по дисциплине «Организация и планирование кадастровых работ»  
направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»  
всех форм обучения

Екатеринбург  
2016

Печатается по рекомендации методической комиссии ИЛП.  
Протокол № 1 от 16.10.2015 г

Рецензент – д.э.н., профессор В.В. Белов

Редактор Р.В. Сайгина  
Оператор компьютерной верстки Т.В. Упова

---

Подписано в печать 29.02.16		Поз. 44
Плоская печать	Формат 60x84 1/16	Тираж 10 экз.
Заказ №	Печ. л. 1,39	Цена руб. коп.

---

Редакционно-издательский отдел УГЛТУ  
Отдел оперативной полиграфии УГЛТУ

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Учебным планом по специальности 120700.62 «Землеустройство и кадастры» предусматривается изучение дисциплины «Организация и планирование кадастровых работ». Одной из задач изучения данной дисциплины является приобретение теоретических знаний и практических навыков по ведению кадастрового учета земельных участков (объектов недвижимости).

Настоящие методические указания предусмотрены для выполнения практической работы по постановке на кадастровый учет земельных участков в кадастровом районе на примере одного земельного участка, расположенного в МО «г. Екатеринбург», по выданному преподавателем материалу (межевой план) на определенный вариант земельного участка.

Практическая работа включает три раздела:

1. Теоретические основы государственного кадастрового учета.
2. Постановка на кадастровый учет земельного участка и формирование кадастрового паспорта.
3. Эффективность процесса учета земель.

При выполнении первого раздела контрольной работы студент изучает основы государственного кадастрового учета, используя лекционный материал и законодательную базу РФ; оформляет краткий анализ изученного материала.

При выполнении второго раздела студент изучает и обрабатывает сведения о земельном участке как объекте недвижимости на примере одного кадастрового района и квартала, для чего описывает в данной главе поэтапно произведенный сбор информации для постановки на кадастровый учет земельных участков. В процессе выполнения раздела студент заполняет форму заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (Приложение А), форму кадастрового паспорта земельного участка (Приложение Б).

При выполнении третьего раздела контрольной работы студент выполняет расчеты экономической эффективности ведения кадастрового учета земельных участков в кадастровом районе (Приложение В).

Пояснительная записка практической работы должна быть выполнена согласно Приложения Г и содержать изложение следующих вопросов:

### *ВВЕДЕНИЕ*

#### *1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА*

*1.1 Общие сведения и порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков*

*1.2 Кадастровый учет земельных участков*

*1.3 Общий порядок постановки на кадастровый учет земельных участков*

*1.4 Внесение сведений о ранее учтенных земельных участках*

*1.5 Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости*

*1.6 Кадастровый учет изменений характеристик земельного участка*

*1.7 Межевой план земельного участка*

*1.8 Основания для приостановления осуществления кадастрового учета земельного участка*

*1.9 Отказ в осуществлении кадастрового учета*

*1.10 Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости*

*1.11 Функции, обязанности и ответственность Кадастрового инженера*

## **2 ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ ДОКУМЕНТОВ**

*2.1 Этапы формирования кадастрового паспорта земельного участка*

*2.2 Заполнение формы кадастрового паспорта на земельный участок*

*(по индивидуальному заданию)*

## **3 ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЦЕССА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*3.1 Определение видов эффективности*

*3.2 Расчет экономической эффективности кадастрового учета земельных участков кадастрового района*

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

## ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

### 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

#### 1.1. Общие сведения и порядок проведения государственного кадастрового учета (ГКУ) земельных участков

Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. Итоговым документом, подтверждающим проведение кадастрового учета конкретного земельного участка, является кадастровый паспорт земельного участка, содержащий графические и текстовые формы воспроизведения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

*Государственный кадастровый учет земельных участков* - описание и индивидуализация в АИС ГКН земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Кадастровый паспорт земельного участка – это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения об объекте недвижимости. «\*» «\*» *далее раздел работы студенту необходимо дополнить материалом:*

*в данном разделе, о порядке проведения ГКУ (описание, схема).*

#### 1.2 Кадастровый учет земельных участков

С 01.03.2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон). Принятым Законом внесен ряд принципиальных изменений в законодательство, регулирующее порядок описания и кадастрового учета земельных участков, а также иных объектов недвижимости.

1 октября 2013 г. вступил в силу Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», который вносит концептуальные изменения в федеральные законы: «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ и «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ. «\*»

*«\*» - Описание кадастровой деятельности, предусмотренной Федеральным законом в отношении земельных участков кадастровых районов.*

### **1.3. Общий порядок постановки на кадастровый учет земельных участков**

Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом образование земельных участков допускается при наличии письменного согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

Таким образом, в первую очередь, необходимо внести в государственный кадастр недвижимости необходимые сведения о земельных участках, т.е. поставить их на государственный кадастровый учет.

Государственный кадастровый учет осуществляется филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – орган кадастрового учета). «\*»

*«\*» - Схема и описание процедуры постановки на кадастровый учет земельных участков.*

### **1.4. Внесение сведений о ранее учтенных земельных участках**

Государственный кадастровый учет земельных участков, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие участки считаются учтенными в соответствии с указанным Законом (далее - *ранее учтенные земельные участки*).

В соответствии со ст. 45 Закона сведения о ранее учтенных объектах недвижимости и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. «\*»

*«\*» - Перечень документов, на основании которых указанные сведения включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости и порядок постановки земельных участков на учет.*

### **1.5. Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости**

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам (далее также в настоящей статье - запросы о предоставлении сведений) любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, а также с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, использования иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости. При этом в случаях, если для осуществления банковских операций и других сделок кредитной организации, осуществления страхования необходимы сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, кредитные организации, страховые организации запрашивают и получают в органе кадастрового учета сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, только в электронной форме посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, или иных технических средств связи. «\*»

*«\*» - Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде.*

### **1.6. Кадастровый учет изменений характеристик земельного участка**

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;



3) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение. «\*»

*«\*»-Кадастровый учет в связи с изменением указанных характеристик земельного участка осуществляется на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления и иных необходимых для кадастрового учета документов. (Форма указанного заявления утверждена Приказом Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2011 г. N 529 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества" (с изменениями и дополнениями)).*

### **1.7. Межевой план земельного участка**

В соответствии с п. 1 ст. 38 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» *межевой план* представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. «\*»

*«\*» - Краткое содержание Межевого плана и цель его создания.*

### **1.8. Приостановление осуществления кадастрового учета**

Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета. «\*»

*«\*» Основания для приостановления осуществления кадастрового учета земельного участка.*

### **1.9. Отказ в осуществлении кадастрового учета**

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета. «\*»

*«\*» Отказ в осуществлении кадастрового учета*

### **1.10. Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости. «\*»**

*«\*» Описание возможных ошибок в государственном кадастре недвижимости.*

### **1.11. Сведения о кадастровом инженеру**

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. «\*»

*«\*» Определение кадастрового инженера; требования, предъявляемые к кадастровому инженеру.*

## **2. ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВЫХ ДОКУМЕНТОВ**

### **2.1. Этапы формирования кадастрового паспорта и кадастровой выписки земельного участка**

Кадастровый паспорт — это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый паспорт объекта определяет все основные характеристики земельного участка, и он необходим для всех видов сделок с земельным участком. Внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учёта соответствующего запроса.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости (при этом следует отличать "кадастровый паспорт" от "кадастровой выписки", так как это два отдельных документа одного и того же объекта недвижимости), содержащую кадастровый номер и уникальные характеристики объекта недвижимости.

Порядок предоставления кадастрового паспорта объекта недвижимости определяется Приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 (ред. от 26.06.2015) "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости", Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 августа 2014 г. N 504 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории".

*Требования к составу сведений кадастрового паспорта земельного участка*

1. Кадастровый паспорт земельного участка (далее – КПЗУ) включает разделы В.1 – В.4, при этом разделы В.3 и В.4 оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости (ГКН) соответствующих сведений. Состав и назначение разделов КПЗУ представлены в табл. 1.

Таблица 1

Состав и назначение разделов КПЗУ

Наименование раздела	Назначение раздела	Номер бланка
Общие сведения	Отражение в текстовой форме общих сведений о земельном участке	В.1
План (чертеж, схема) границ земельного участка	Отражение в графической форме сведений о границах земельного участка и его частей	В.2
Сведения о частях и обременениях земельного участка*	Отражение в текстовой форме сведений о частях и обременениях (ограничениях прав) земельного участка	В.3
План (чертеж, схема) границ части земельного участка*	Отражение в графической форме сведений о границах частей земельного участка, не отраженных в разделе «План границ земельного участка» (В.2), а также границ земельных участков, входящих в единое землепользование	В.4

\* – раздел вводится при наличии сведений.

*Правила заполнения раздела «Общие сведения» (В.1) кадастрового паспорта земельного участка:*

\*(1) Указываются дата регистрации кадастрового паспорта земельного участка и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книге), разделенных знаком "-" (короткое тире). На всех экземплярах одного кадастрового паспорта земельного участка проставляется один регистрационный номер. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

\*(2) Указывается учетный номер кадастрового квартала, в котором фактически располагается земельный участок.

\*(3) Указываются ранее присвоенный государственный учетный номер земельного участка либо номера земельных участков, из которых образован данный участок.

\*(4) Указываются: дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) - в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"; дата открытия подраздела - в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"; дата утверждения документа, подтверждающего право на земельный участок в отношении земельных участков, учтенных до вступления в силу Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре".

\*(5) В случае оформления кадастрового паспорта ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются слова "единое землепользование". В случае оформления кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка указываются слова "многоконтурный земельный участок".

\*(6) Указываются кадастровые номера расположенных в границах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

\*(7) Указывается адрес земельного участка, а при его отсутствии - описание местоположения.

\*(8) Указывается соответствующая установленная категория земель.

\*(9) Указывается вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями в ГКН.

\*(10) Указываются площадь земельного участка с округлением до 1 квадратного метра и погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в ГКН).

\*(11) Указываются последние по дате внесения в ГКН сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка.

\*(12) Указываются:

в отношении не зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вещных прав на объект недвижимости (при наличии):

вид права и размер доли в праве;

правообладатель (с указанием фамилии, имени, отчества (полностью, последнее при наличии), полного наименования юридического лица). Дополнительно указываются реквизиты документов, на основании которых в ГКН внесены соответствующие сведения;

в отношении зарегистрированных в ЕГРП в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вещных прав:

вид права, номер и дата государственной регистрации данного права, согласно записи ЕГРП, а также размер доли в праве;

правообладатель (с указанием фамилии, имени, отчества (полностью, последнее при наличии), полного наименования юридического лица). Если правообладателем является публичное образование, в том числе иностранное государство, указывается его полное наименование.

Если зарегистрировано право общей совместной собственности, указываются слова: "Общая совместная собственность". Если зарегистрировано право общей долевой собственности, указываются слова: "Общая долевая собственность". Если в данной строке не умещается весь список правообладателей, то последний оформляется на отдельном листе, а в строке указываются вид права и слова "список правообладателей прилагается на листе N \_\_\_\_\_". Данный лист удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

Если в ЕГРП имеется несколько актуальных записей о государственной регистрации различных видов вещных прав, указываются данные обо всех правообладателях.

В отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и право общей долевой собственности на которые не зарегистрировано в ЕГРП, указываются:

вид права - слова "общая долевая собственность";

сведения о правообладателе - слова "собственники помещений в многоквартирном доме".

В отношении иных земельных участков, право собственности на которые возникает в соответствии с законодательством Российской Федерации вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП, указываются слова: "Право собственности возникает в силу Федерального закона \_\_\_\_\_" и приводится норма Федерального закона, в силу которой право собственности считается возникшим не с момента государственной регистрации прав (при наличии таких сведений в ГКН).

\*(13) При отсутствии сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ГКН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью, ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, указываются слова "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

При оформлении кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка указывается общее количество контуров границы многоконтурного

земельного участка, список учетных номеров контуров границы с указанием площади каждого контура границы. Если полный список учетных номеров контуров границы не уместится в указанной строке, допускается оформлять его на отдельном листе. В данном случае указываются слова "Граница земельного участка состоит из \_\_\_\_\_ (указывается количество) контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе N \_\_\_\_". На указанном листе в виде таблицы приводится список учетных номеров контуров границы многоконтурного земельного участка с указанием их площади и графы для примечаний. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование, и их площади. В случае если границы земельного участка пересекают границы смежных земельных участков, указываются слова "Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) \_\_\_\_\_".

В случае если в ГКН содержатся сведения о характеристиках земельного участка, отличные от сведений о характеристиках земельного участка, содержащихся в ЕГРП, указывается: "Сведения о характеристиках земельного участка, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, отличаются от сведений о характеристиках земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В случае если посредством земельного участка, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт, обеспечен доступ к другому земельному участку, приводится соответствующая информация с указанием кадастрового номера земельного участка, к которому обеспечен такой доступ.

Если в ГКН внесена отметка 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 (коммерческого использования) либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (коммерческого использования), или отметка о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования (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, указывается соответствующая информация, например:

"Принят(о) \_\_\_\_\_ (указываются вид, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома \_\_\_\_\_ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Принят(о) \_\_\_\_\_ (указываются вид, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома \_\_\_\_\_ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор \_\_\_\_\_ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома \_\_\_\_\_ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор \_\_\_\_\_ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома \_\_\_\_\_ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Принято решение \_\_\_\_\_ (указываются дата и номер при наличии) собственника земельного участка о строительстве на земельном участке наемного дома \_\_\_\_\_ (указывается социальный или коммерческий вид использования наемного дома) использования.";

"Заключен договор \_\_\_\_\_ (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении поддержки для создания и эксплуатации наемного дома социального использования."

Если в ГКН внесена отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в случае, предусмотренном частью 4 статьи 45.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", указывается соответствующая информация, например:

"Местоположение границы от т. \_\_\_\_ до т. \_\_\_\_ (указываются обозначения точек) считается спорным до разрешения спора в установленном порядке или до \_\_\_\_\_ (указывается дата окончания контрольного срока действия отметки о наличии земельного спора)."

\*(14) Указываются при наличии в ГКН сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.

\*(15) Указываются кадастровые номера всех земельных участков, одновременно образованных с земельным участком, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт.

\*(16) Указывается кадастровый номер земельного участка, характеристики которого изменились в результате выдела земельных участков в счет доли в праве или раздела с сохранением исходного в измененных границах.

\*(17) Указываются кадастровые номера всех земельных участков, подлежащие снятию или снятые (в случае если права на образованные земельные участки возникают вне зависимости от момента государственной регистрации прав в ЕГРП) с кадастрового учета после государственной регистрации прав на образованные земельные участки, указанные в строке "17.1".

\*(18) Указываются кадастровые номера всех земельных участков, образованных из земельного участка, в отношении которого оформляется кадастровый паспорт.

\*(19) Указывается:

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные" и дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - в отношении объекта недвижимости, сведения ГКН о котором имеют статус "временные";

"Объект недвижимости снят с кадастрового учета" и дата его снятия с государственного кадастрового учета - в отношении объекта недвижимости, который прекратил существование.

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные" - в отношении объекта недвижимости, сведения о котором имеют статус "учтенные".

"Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные" - в отношении объекта недвижимости, сведения о котором имеют статус "ранее учтенные".

\*(20) Указываются сведения обо всех кадастровых инженерах, выполнявших кадастровые работы в отношении объекта недвижимости: фамилия, имя, отчество (полностью, последнее при наличии), идентификационный номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, сокращенное наименование юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, дата проведения кадастровых работ.

\*(21) План (чертеж, схема) земельного участка отображается при наличии в ГКН координат характерных точек границы земельного участка, определенных в системе координат, используемой при ведении ГКН. Дополнительно отображаются границы учтенных частей земельного участка, если они не накладываются друг на друга и не перегружают план. В этом случае раздел КП.4 не оформляется. Дополнительно отображаются сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий. На план (чертеж, схему) границ земельного участка могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельного участка. План (чертеж, схема) границ изготавливается любым доступным способом - рукописным или автоматизированным, в том числе с использованием копировально-



множительной техники. Для обеспечения читаемости в случае применения масштабов уменьшения допускается отображать отдельные части границы земельного участка и его частей упрощенно (без отображения отдельных, близко расположенных характерных точек границы). В этом случае на плане на отдельной выноске отображается в более крупном масштабе часть границы земельного участка или его части. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, на плане отображается схема расположения единого землепользования в пределах соответствующего кадастрового квартала. Если при соблюдении данного условия изображение не уместится на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах раздела КП.2 в виде выносок отображаются планы входящих в единое землепользование земельных участков в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). В случае если заявителем запрошены сведения о едином землепользовании в объеме сведений об отдельных, входящих в состав единого землепользования земельных участках, на последующих листах раздела КП.2 в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы), оформляются только планы таких отдельных участков.

При оформлении плана (чертежа, схемы) многоконтурного земельного участка в поле изображения строки "4" отображается план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не уместится на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах раздела КП.2 в виде выносок отображаются планы соответствующих контуров границы в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если заявителем запрошены сведения о многоконтурном земельном участке в составе отдельных контуров многоконтурного земельного участка, на последующих листах раздела КП.2 в виде выносок отображаются планы тех контуров границы многоконтурного земельного участка, сведения о которых запрошены.

\*(22) Указывается масштаб плана.

\*(23) Указывается учетный номер части земельного участка. Если ограничение (обременение) относится ко всему земельному участку, в данной графе проставляется знак "-" (прочерк).

\*(24) Указывается площадь части земельного участка. Если обременение установлено на весь земельный участок, указывается слово "весь".

\*(25) Указываются сведения об обременениях, установленных на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений:

в отношении ограничений (обременений) прав, не зарегистрированных в ЕГРП: вид, срок действия ограничения (обременения) прав, реквизиты документа, на основании которого возникло ограничение (обременение) права; при наличии соответствующих сведений в ГКН указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) обременения (ограничения прав). В отношении ограничений (обременений), возникших в связи с вхождением части земельного участка или всего земельного участка в зону с особыми условиями использования территории, дополнительно указывается содержание ограничения использования части земельного участка или всего земельного участка в пределах такой зоны, учетный номер такой зоны и реквизиты акта органа, принявшего решение об установлении такой зоны; в отношении ограничений (обременений) прав, зарегистрированных в ЕГРП: вид ограничения (обременения) права, данные о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: о физическом лице - его фамилия, имя, отчество (полностью, последнее - при наличии), о юридическом лице, об органе государственной власти или органе местного самоуправления - его полное наименование, если лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, является публичное образование, в том числе иностранное государство, указывается его полное наименование;

наименование, реквизиты судебного акта об установлении запрета на совершение органом кадастрового учета действий в сфере государственного кадастрового учета.

В случае если сведения ГКН о части земельного участка имеют статус "временные", указывается слово "временные", а также дата истечения временного характера сведений о части земельного участка.

\*(26) Отображается план (чертеж, схема) границ части земельного участка, если границы такой части не отображены в разделе КП.2.

\*(27) Указывается учетный номер части земельного участка.

Примечание. В случае отсутствия в ГКН координат характерных точек границы земельного участка раздел КП.2 не оформляется. Разделы КП.3 и КП.4 оформляются только при наличии в ГКН соответствующих сведений.

Изготовление и заполнение кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе допускается осуществлять машинописным (в том числе с использованием компьютерной техники) способом. Рукописным способом допускается вписывать отдельные слова и тому подобное чернилами, пастой или тушью. Разделы, предназначенные для отражения в текстовой форме сведений о земельном участке, оформляются на стандартных листах бумаги формата А4. Для оформления разделов, предназначенных для отражения в графической форме сведений о земельном участке, допускается использование стандартных листов бумаги большего формата.

Разделы изготовленного кадастрового паспорта земельного участка не брошюруются.

Если вносимые в раздел кадастрового паспорта земельного участка сведения не умещаются на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. На каждом листе указывается его порядковый номер. Нумерация листов осуществляется по порядку в пределах всего документа арабскими цифрами. На каждом листе также указывается общее (всего) количество листов, содержащихся в кадастровом паспорте земельного участка.

Сведения в кадастровый паспорт земельного участка заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ГКН. При оформлении кадастрового паспорта на бумажном носителе в незаполненных строках и графах проставляется знак "-" (прочерк). Каждый раздел кадастрового паспорта земельного участка удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа. Подпись производится чернилами (пастой) синего цвета.

Даты в кадастровом паспорте земельного участка указываются в последовательности: день месяца, месяц, год. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

## **2.2. Заполнение формы кадастрового паспорта на земельный участок**

(по индивидуальному заданию)

По выданному индивидуальному заданию (межевой план) студент в данной контрольной работе в этом разделе должен заполнить форму заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (Приложения А) и форму кадастрового паспорта (Приложение Б)

## **3. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЦЕССА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **3.1. Определение видов эффективности**

По результатам выполненной работы по анализу, вводу и печати информации, заполнению документов студент должен определить эффективность процесса государственного кадастрового учета (ГКУ) земельных участков:

- определить содержание видов эффекта, получаемых в результате кадастрового учета земельных участков;
- рассчитать численное выражение экономического эффекта кадастрового учета земельных участков;
- определить стоимость предоставления сведений государственного земельного кадастра.

*Эффект системы государственного земельного кадастра* - это совокупный эффект земельно-кадастрового производства и применения земельно-кадастровой информации участниками земельного и информационного рынков.

Эффект системы земельного кадастра по видам получаемых результатов можно подразделить на следующие составляющие:

- экономическая, в которую входит результативность государственной и муниципальной деятельности по созданию и ведению систем кадастра недвижимости и управлению земельными ресурсами, характеризующаяся отношением полученного эффекта (результата) к затратам ресурсов;

- информационно-социальная – это формирование земельных отношений, создание многообразных субъектов земельных отношений и охрана их прав, которые обеспечивают высокий уровень удовлетворения потребностей в земельно-кадастровой информации и услуг на потребительском рынке; минимизацию времени, затрачиваемого на получение информации и услуг и т.д.;

- организационно-техническая – эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения процесса кадастрового учета. Критерием является степень освоения системы ГКН и ГКУ.

Под *экономическим эффектом* кадастра недвижимости понимается результативность государственной и муниципальной деятельности по управлению земельными ресурсами, характеризующаяся отношением полученного экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также достижение наибольшего объема земельно-кадастрового производства при применении ресурсов определенной стоимости.

*Экономическая эффективность* деятельности филиалов ФГБУ "ФКП Росреестра" определяется отношением полученных результатов к производственным затратам.

Критерием экономической эффективности системы ГКН может быть создание самодостаточной, самофинансируемой системы для обеспечения нормального ее функционирования.

Различают абсолютную и прямую, фактическую и расчетную экономические эффективности системы кадастра недвижимости.

Прямая эффективность получается за счет реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий (увеличение сбора земельного налога, государственная пошлина за информацию и оказание услуг).

Абсолютная эффективность системы ГКН складывается за счет прямого эффекта и части косвенного, опосредованного эффекта, получаемого вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории на основе земельно-кадастровой информации. При этом могут быть различные варианты использования информации и соответственно различная абсолютная эффективность.

Фактическая эффективность системы определяется на основе осуществленных единовременных затрат и ежегодных издержек для освоения и ведения системы ГКН, корректировкой ее в случае необходимости. Это обеспечивает необходимый авторский контроль и реальную степень полезности для всех заинтересованных организаций и ведомств в вопросах развития региона.

Расчетная эффективность определяет величину и состав расходов, их отдачу на перспективу с учетом нормативных показателей.

Фактическая и расчетная эффективности могут не совпадать вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

*Социальный эффект* земельного кадастра - это результат создания благоприятных условий жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемый в результате принятия управленческого решения на основе земельно-кадастровой информации. Социальные результаты - это улучшение физического развития населения и сокращение заболеваемости, увеличение продолжительности жизни и периода активной деятельности, улучшение условий труда и отдыха, поддержание экологического равновесия, сохранение памятников природы, заповедных зон и других охраняемых территорий, создание благоприятных условий для развития культуры в результате учета обременений в использовании земель.

*«\*» На основе приведенных определений видов эффекта следует определить содержание эффекта от земельно-учетных действий.*

### **3.2. Расчет экономического эффекта (по данным работы филиала, осуществляющего ГКУ в Вашем городе)**

Применяя приведенные в Приложении В исходные данные для расчета эффективности кадастрового учета земель, студент должен составить формулы для расчета и определить:

а) затраты рабочего времени на выполнение работ по кадастровому учету

б) разницу в стоимости работ разных видов обработки земельно-учетных данных.

в) стоимость предоставляемой учетной информации заинтересованным потребителям при условии эффективного процесса кадастрового учета земель.

*При выполнении курсовой работы следует рассчитать размер платы за копирование земельно-кадастровой информации.*

Вид обработки земельно-учетных данных - ручной и автоматизированный. При расчетах в затраты следует включить: затраты рабочего времени, затраты на копирование, затраты на страхование и хранение информации.

Условие эффективного процесса учета заключается в соблюдении следующей зависимости: получаемые доходы от учетных работ должны быть больше затрат на их производство. В случае, если затраты на выполнение учетных действий будут выше доходов, то земельно-учетные действия неэффективны.

Затраты рабочего времени на выполнение ручных и автоматизированных операций рассчитать по результатам фотографии рабочего времени и заполнить табл. 2.

Таблица 2

Затраты рабочего времени на выполнение ручных и автоматизированных операций по количественному учету земель

Вид выполняемой операции	Затраты времени на выполнение операции, мин	
	При ручной обработке	При использовании ПЭВМ
Всего		

Результаты расчетов экономической эффективности автоматизации процесса кадастрового учета земельных участков следует отразить в форме таблицы (табл. 3).

Таблица 3

Эффективность автоматизации работ по количественному учету земель

Этап работы	Затраты (руб.)		Эффект (руб.)
	При ручной обработке	При автоматизированной обработке	
Проведение анализа исходных материалов			
Сбор и ввод первичной информации			
Анализ и корректировка первичной информации			
Обработка информации			
Подготовка выходных материалов			
Итого			

«\*» - По результатам расчетов следует провести анализ удельного веса затрат при выполнении отдельных земельно-учетных действий, ручной и автоматизированной обработки данных, предоставления земельно-кадастровой информации.

Данные анализа эффективности кадастрового учета земельных участков отражаются в пояснительной записке.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [Текст] (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс: часть первая [Текст]. от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция от 13.07.2015).

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]. от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015).

4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственном кадастре недвижимости".

5. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 23.07.2013 N 250-ФЗ (ред. от 22.12.2014) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости".

6. Российская Федерация. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42 (ред. от 16.06.2015) "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2010 N 16771).

7. Российская Федерация. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 августа 2014 г. N 504 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории" (с изменениями и дополнениями).

8. Российская Федерация. Приказ Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2011 г. N 529 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества" (с изменениями и дополнениями).