



О. Б. Мезенина
А. Л. Желясков

КАДАСТРОВЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ



Электронный архив УГЛТУ

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФГБОУ ВО «Уральский государственный
лесотехнический университет»

ФГБОУ ВО «Пермская государственная сельскохозяйственная
академия им. академика Д. Н. Прянишникова»

О. Б. Мезенина
А. Л. Желясков

КАДАСТРОВЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Учебное пособие

Электронное издание

Екатеринбург
2016

УДК 349.41(075.8)

ББК 65.281я73

М54

Рецензенты:

Евгений Георгиевич Анимица – доктор географических наук, профессор, заведующий кафедрой региональной и муниципальной экономики Уральского государственного экономического университета;

Владимир Владимирович Белов – руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, профессор, доктор экономических наук.

Мезенина, О.Б.

М54 Кадастровые сведения о земельном участке: учеб. пособие / О. Б. Мезенина, А. Л. Желясков. – Екатеринбург: УГЛТУ, 2016. – 169 с. – 32,9 Мб.

ISBN 978-5-94984-601-8

В учебно-методическом пособии в доступной форме представлены ответы на вопросы при работе с земельными участками как объектами недвижимости: проведение кадастровых работ и оформление прав на земельные участки, работа с публичной кадастровой картой, определение кадастровой стоимости и др.

Предназначено для обучающихся высших и средних учебных заведений по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», для магистрантов, аспирантов, лиц, интересующихся ведением государственного кадастра недвижимости, а также для муниципальных и государственных служащих.

УДК 349.43

ББК 65.9(2)32-5

ISBN 978-5-94984-601-8

© ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет», 2016

© Мезенина О. Б., Желясков А. Л., 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ	7
1.1. Система нормативно-правовых актов в кадастровой деятельности	7
1.2. Характеристика Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» как источника правового регулирования кадастровых отношений	16
1.3. Правовое значение государственного кадастрового учета недвижимости и ведения ГКН	18
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ	24
2.1. Состав основных сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости	24
2.2. Дополнительные сведения, включаемые в состав сведений государственного кадастра недвижимости	26
2.3. Формы сведений об объектах недвижимости в информационной системе	34
ГЛАВА 3. РАБОТА С ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТОЙ	46
3.1. Сведения о кадастровой карте	46
3.2. Назначение публичной кадастровой карты	47
3.3. Нормативное основание размещения карты	50
3.4. Содержание публичной кадастровой карты	51
3.5. Условия и правила использования публичной кадастровой карты	52
3.6. Управление публичной кадастровой картой	53
3.7. Справочная информация об объекте недвижимости на публичной кадастровой карте	59
3.8. Оформление запроса на получение государственной услуги...	87
3.9. Информация о кадастровом делении субъектов Российской Федерации	89
3.10. Информация о сервисах публичной кадастровой карты	90

ГЛАВА 4. ПОСТАНОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ	91
4.1. Общие сведения о ГКУ	91
4.2. Технология постановки ЗУ на ГКУ	94
4.3. Документы для постановки земельного участка на кадастровый учет	98
ГЛАВА 5. КАДАСТРОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	108
5.1. Кадастровый паспорт на земельный участок	108
5.2. Кадастровая выписка из ГКН о земельном участке	110
5.3. Отличие выписок на земельный участок из ГКН и ЕГРП	112
ГЛАВА 6. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)	114
6.1. Общие сведения о кадастровой стоимости ЗУ	114
6.2. Основные подходы к оценке земельного участка для определения его кадастровой стоимости	117
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	133
ПРИЛОЖЕНИЯ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Форма кадастрового плана территории	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Форма кадастровой выписки о земельном участке	154
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Форма межевого плана	167
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	168

ВВЕДЕНИЕ

Каждый земельный участок, получивший легализацию в контексте имущественных отношений, является частью собственности землевладельца или находится в пользовании у его правообладателя.

Право собственности или обладания (пользования) участком может получить юридическую силу только в том случае, если участок внесён в учётные записи Государственного кадастра. Внесение сведений в учётные записи означает, что земельный участок (ЗУ) поставлен на регистрационный кадастровый учёт. Без этой процедуры ни одна имущественная сделка или правовая операция не может считаться дееспособной в правовом отношении.

В целом, владение землёй определяет достаточно высокую степень ответственности правообладателя, который обязан не только надлежаще оформить все документы на ЗУ, но и контролировать все вносимые в документы сведения.

Учебное пособие предназначено для изучения дисциплин «Основы кадастра недвижимости», «Организация и планирование кадастровых работ», «Управление земельными ресурсами», «Кадастровая оценка земельных участков» и других дисциплин, входящих в учебный план обучения по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и других направлений, изучающих в своей программе вопросы землепользования и землеустройства.

При подготовке учебного пособия использовалась действующая нормативно-правовая база, научно-методическая литература в области кадастра недвижимости и управления земельными ресурсами [1–19].

В учебном пособии использован аналитический материал отечественных практиков и юристов в области кадастрового производства.

Учебное пособие соответствует Федеральному государственному образовательному стандарту по подготовке студентов вузов и учащихся средних учебных заведений и может быть рекомендовано для обучения по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Разделы пособия подготовлены профессором О. Б. Мезениной (общая редакция, введение, главы 1, 2, 4–6) и профессором А.Л. Желясковым (глава 3).

Данные об авторах

Ольга Борисовна Мезенина – доктор экономических наук, доцент, заведующая кафедрой «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет»;

Александр Любомирович Желясков – кандидат экономических наук, профессор, декан факультета «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ ВО «Пермская государственная сельскохозяйственная академия имени академика Д. Н. Прянишникова».

Сокращения, используемые в учебном пособии:

- РФ – Российская Федерация;
- АПК – Арбитражный процессуальный кодекс;
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;
- ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации;
- ВК РФ – Водный кодекс Российской Федерации;
- ГдК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Закон о госрегистрации – Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ФЗ-221 – Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- ГКН – государственный кадастр недвижимости;
- ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- КИ – кадастровый инженер;
- НПА – нормативные правовые акты;
- Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
- ЗУ – земельный участок;
- ГКУ – государственный кадастровый учет;
- ГКО – государственная кадастровая оценка;
- ВРИ – виды разрешенного использования земельных участков.

ГЛАВА 1

ПРАВОВАЯ ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Система нормативно-правовых актов в кадастровой деятельности

Федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости» определяет систему нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), осуществлением государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности.

При этом необходимо отметить, что законодатель не просто определил совокупность нормативных правовых актов, а выстроил их систему [5]:

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) основные кодексы;
- 3) Федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости»;
- 4) иные федеральные законы;
- 5) иные нормативные правовые акты Российской Федерации, издаваемые в соответствии с федеральным законодательством.

Предусмотренная система не должна восприниматься как установление приоритета применения в сфере кадастровых отношений отдельных кодексов и Федерального закона по отношению к другим федеральным законам.

В данном случае всего лишь структурированы нормативные правовые акты и выделены среди них основные. Так, основы регулирования содержатся в Конституции РФ; понятие, режим и особенности регулирования различных видов недвижимого имущества определены в Гражданском и Земельном, Лесном и Водном, Градостроительном и Жилищном кодексах РФ; а специальные нормы в отношении именно кадастровых отношений – в ФЗ-221, других федеральных законах и, наконец, специальных нормативных правовых актах, уже принятых и тех, которые еще планируется принять.

Рассмотрим основные нормативные правовые акты, прямо или косвенно регулирующие сферу кадастровых отношений.

Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием, применительно к сфере регулирования кадастровых отношений включает три группы норм:

1) нормы, определяющие принципы осуществления права собственности на имущество, основы федеративного устройства государства и разграничения компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления,

2) принцип прямого действия Конституции РФ

3) порядок принятия федеральных законов в данной сфере.

Так, ст. 9, 35, 36 Конституции РФ посвящены институту собственности на недвижимое имущество. В соответствии со ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Устанавливается, что право частной собственности охраняется законом и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ).

Установление каких-либо ограничений и запретов в отношении возможности граждан и юридических лиц иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами не допускается (ст. 35 Конституции РФ).

Особо регулируются вопросы собственности на землю. Так, в соответствии со ст. 36 Конституции РФ, граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю; владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Согласно ст. 5 Конституции РФ ее федеративное устройство основано на разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ. Разграничение полномочий между Российской Федерацией и ее субъектами определяется Конституцией РФ, предусматривающей:

1) компетенцию Российской Федерации,

2) совместную компетенцию РФ и ее субъектов,

3) компетенцию субъектов РФ.

Полномочия Российской Федерации в сфере «кадастровых» отношений, предусмотренные в комментируемой статье, основываются на ст. 71 и 72 Конституции РФ. Так, к ним согласно ст. 71 относятся:

1) принятие и изменение Конституции РФ и федеральных законов, контроль за их соблюдением (прежде всего в сфере регулирования кадастровых отношений);

2) регулирование и защита прав и свобод человека и гражданина;

3) федеративное устройство и территория РФ;

4) определение статуса и защита территориального моря, воздушного пространства, исключительной экономической зоны и континентального шельфа Российской Федерации (в систему государственного кадастра входят также и сведения о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий);

5) установление системы федеральных органов законодательной, исполнительной и судебной власти, порядка их организации и деятельности;

6) формирование федеральных органов государственной власти;

7) федеральная государственная собственность (прежде всего на земельные участки и расположенные на них сооружения, на иные природные ресурсы) и управление ею;

8) гражданское, гражданско-процессуальное законодательство (как методы защиты прав и законных интересов собственников недвижимого имущества и иных правообладателей).

К совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов согласно ст. 72 Конституции РФ относятся:

1) обеспечение соответствия конституций и законов республик, уставов, законов и иных нормативных правовых актов краев, областей, городов федерального значения, автономных областей и округов – Конституции РФ и федеральным законам;

2) защита прав и свобод человека и гражданина;

3) обеспечение законности, правопорядка, общественной безопасности;

4) вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, лесными и другими природными ресурсами;

5) разграничение государственной собственности (прежде всего на землю, на другие природные ресурсы);

6) природопользование;

7) охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности;

8) особо охраняемые природные территории;

9) административное, административно-процессуальное, трудовое, семейное, жилищное, земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

Вне пределов ведения и полномочий Российской Федерации по предметам совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ (согласно ст. 73 Конституции РФ) обладают всей полнотой государственной власти.

И, наконец, третья группа норм, посвященных действию Конституции РФ и порядку принятия федеральных законов в данной сфере.

Статья 15 Конституции РФ предусматривает, что Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в ней, не должны противоречить Конституции РФ, а законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, принятые по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации или к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, не могут противоречить федеральным законам (ст. 76 Конституции РФ).

Таким образом, устанавливается принцип прямого, непосредственного действия Конституции РФ, означающий, что ее нормы действуют на всей территории страны и не требуют дополнительной фиксации в иных нормативных правовых актах. Наиболее важным следствием из этого принципа является возможность защитить свои права посредством указания на конкретную статью Конституции РФ, которой предусмотрено нарушенное право. И для этого совершенно не важно, предусмотрено оно еще каким-либо нормативным правовым актом или нет.

Важным нормативным правовым актом в сфере регулирования кадастровых отношений, безусловно, является *Гражданский кодекс РФ* и, прежде всего, его первая, вторая и отчасти третья части.

Нормы Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. 118-ФЗ от 26 июня 2007 г.) определяют:

- 1) понятие и категории недвижимого имущества (ст. 130);
- 2) особенности его правового режима (в том числе обязательность государственной регистрации прав и сделок с ним) (ст. 131, 219, 223);
- 3) понятие и виды вещных прав (ст. 216);

4) приобретение и прекращение прав на недвижимое имущество (гл. 14, 15);

5) режим осуществления права собственности и других вещных прав на жилые помещения (гл. 18), на земельные участки (гл. 17);

6) возможности защиты вещных прав (гл. 20);

7) общие положения об обязательствах и договорах, объектом которых может выступать недвижимое имущество (разд. 3).

Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 26 июня 2007 г., с изм. от 24 июля 2007 г.) посвящен регулированию отдельных договоров и внедоговорных обязательств [5]. Применительно к кадастровым отношениям данный Закон определяет те договоры, заключение и исполнение по которым потребует внесения сведений в систему государственного кадастра недвижимости: договор купли-продажи недвижимости (параграфы 1, 7 гл. 30), договор мены (гл. 31), договор дарения (гл. 32), договор ренты (гл. 33), договор аренды недвижимого имущества (параграфы 1, 4 гл. 34), договор поручения (гл. 49), договор комиссии (гл. 51), агентский договор (гл. 52), договор доверительного управления имуществом (гл. 53).

Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 3 июня 2006 г., с изм. от 29 декабря 2006 г.) регулирует отношения по наследованию недвижимого имущества (разд. 5).

Особое значение среди норм Гражданского кодекса РФ имеет ст. 130 ГК РФ, в которой определено, что именно относится к недвижимому имуществу – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Стоит также отметить ст. 131 ГК РФ, в которой предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Ее значение определяется тем, что, как правило, кадастровый учет будет предшествовать внесению записи в ЕГРП о правах конкретного лица на этот объект недвижимости и представлять большинство

данных об этом объекте для их учета в ЕГРП. В свою очередь, при переходе прав на недвижимое имущество к другому лицу в результате совершения сделки органы по регистрации прав будут оперативно передавать уточненные данные органам кадастрового учета.

Важнейшим нормативным правовым актом в сфере регулирования кадастровых отношений является *Земельный кодекс РФ*, который полностью посвящен регулированию земельных отношений. Применительно к кадастру недвижимости он определяет [1]:

- 1) объекты земельных отношений (ст. 6);
- 2) состав земель (ст. 7);
- 3) вещные права на землю (пожизненно наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование земельными участками (гл. 4);
- 4) порядок осуществления права собственности на землю (гл. 3, 5);
- 5) возникновение и прекращение прав на землю (гл. 5, 7);
- 6) права и обязанности собственников земельных участков и иных правообладателей (гл. 6);
- 7) особенности правового режима земель различных категорий (гл. 14–18);
- 8) организация и порядок проведения землеустройства, государственного земельного кадастра (гл. 11).

Таким образом, *Земельный кодекс РФ* полностью регулирует особый режим такого объекта недвижимого имущества, как земельный участок. Для постановки его на кадастровый учет или внесения соответствующих изменений в его данные необходимо пройти ряд подготовительных процедур: формирование земельного участка, описание его границ и подготовка межевого плана, определение категории и разрешенного использования земельного участка, а это невозможно без обращения к нормам *Земельного кодекса РФ*. Именно этот нормативный правовой акт является фундаментом, на основе которого идет развитие всего земельного законодательства. И, кроме того, создание системы государственного кадастра недвижимости во многом основано на существующем государственном земельном кадастре, правовое регулирование которого определяется как раз *Земельным кодексом РФ* и рядом специальных нормативных правовых актов.

К *Земельному кодексу РФ* на современном этапе тесно примыкают *Лесной* и *Водный кодексы РФ*.

Дело в том, что ранее ст. 130 ГК РФ включала в состав самостоятельных объектов недвижимого имущества такие объекты, как леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты, Однако ситуацию изменило принятие нового природоресурсного законодательства.

Так, в связи с принятием *Водного кодекса РФ* от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ*(10) (ВК РФ) с 8 июня 2006 г. из состава недвижимого имущества, определенного ст. 9 ГК РФ, были исключены обособленные водные объекты. Ранее такие объекты и земельный участок, на территории которого они были расположены, признавались самостоятельными объектами недвижимости, что на практике порождало ситуации двойной государственной регистрации прав на эти объекты, различные по субъектному составу сделки и т. д.

В новом Водном кодексе РФ понятие «обособленный водный объект (замкнутый водоем)» было заменено термином «пруд, обводненный карьер» и установлено, что они могут принадлежать на праве собственности только собственнику земельного участка. Таким образом был установлен принцип единой правовой судьбы земельного участка и водного объекта, расположенного в его пределах.

Аналогичная ситуация и в отношении лесов. С 31 июля 2006 г. из состава недвижимого имущества были исключены леса и многолетние насаждения (ст. 16 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ) в связи с принятием *Лесного кодекса РФ* от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ЛК РФ).

К недвижимому имуществу относятся лесные участки (фактически земельные участки в соответствии со ст. 7 ЛК РФ), так как согласно ст. 93 ЛК РФ право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, в связи с исключением соответствующих объектов из состава недвижимого имущества применение Лесного и Водного кодексов РФ к кадастровым отношениям на данный момент существенно ограничено.

Продолжая давать характеристику основным нормативным правовым актам, следует упомянуть Градостроительный и Жилищный кодексы РФ.

Градостроительный кодекс РФ регулирует кадастровые отношения прежде всего в части определения требований к территориальному планированию территории Российской Федерации, ее субъектов,

муниципальных образований, градостроительным регламентам, к порядку получения разрешения на завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию.

Так, требования территориального планирования и градостроительного зонирования территории Российской Федерации во многом определяют виды зданий, сооружений, которые могут быть построены на определенной территории, а также основные их параметры (назначение, площадь, этажность).

Например, градостроительными регламентами могут быть предусмотрены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и т. д.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться

– подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства,

– реконструкции объектов капитального строительства с сочетаниями размеров и параметров.

Кроме того, Градостроительным кодексом РФ предусмотрен порядок определения видов разрешенного использования земельных участков. Эта характеристика также накладывает определенные

ограничения на эксплуатацию земельного участка и осуществление деятельности в его пределах. Так, данный НПА (нормативно-правовой акт) четко различает, что в состав, например, зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо на других территориях.

Эти и некоторые другие сведения, предусмотренные данным НПА, подлежат включению в государственный кадастр недвижимости в качестве индивидуальных характеристик определенного объекта недвижимости [5].

По объектам недвижимости, которые будут создаваться, придется проходить все стадии подготовки и сбора необходимых документов и обращаться с заявлением в органы кадастрового учета для постановки таких объектов недвижимости на кадастровый учет. Только после этого заявитель сможет зарегистрировать право собственности на такой объект недвижимости.

В этой области основным специальным нормативным правовым актом является *Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»*. Этот Закон также содержит нормы, регулирующие кадастровые отношения [3].

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»). Названный закон определяет понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, порядок ее осуществления, включая требования к представляемым документам, основания для приостановления и отказа в государственной регистрации, особенности государственной регистрации отдельных объектов недвижимого имущества (предприятия, гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах и т. д.), договоров (участия в долевом строительстве) и ограничений (обременений) прав (сервитуты, ипотека, аренда и т. д.).

Вообще институты государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимости во многом схожи. И тот, и другой в основе имеют определенный информационный ресурс –

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в первом случае) и государственный кадастр недвижимости (во втором случае). Причем оба этих ресурса содержат во многом одинаковые сведения и одновременно являются источником их пополнения и уточнения посредством постоянного обмена информацией. Так, документы кадастрового учета являются обязательными для осуществления государственной регистрации прав на объект, а сведения, содержащиеся в ЕГРП (о вещных правах конкретных правообладателей, их ограничениях (обременениях)) подлежат обязательному внесению в государственный кадастр недвижимости.

1.2. Характеристика Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» как источника правового регулирования кадастровых отношений

Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ установил порядок учета недвижимого имущества в едином государственном кадастре недвижимости. Закон, за исключением некоторых норм, вступил в силу с 1 марта 2008 года [2]. Норма Закона, регулирующая учет участков лесного фонда, вступила в силу со дня официального опубликования Закона, а норма, регулирующая создание информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях, – с 1 января 2012 года.

ФЗ № 221 «О государственном кадастре недвижимости» к кадастровым отношениям относит выполнение кадастровой деятельности, определение которой ранее не было закреплено на законодательном уровне. Ранее существовали понятия «землеустроительные работы» и «межевание земель», «инвентаризация объектов капитального строительства». Но появился новый субъект кадастровых отношений – кадастровый инженер.

Кадастровые работы – работы на основании договора подряда, в результате которых осуществляется подготовка документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в результате кадастрового учета. Перечислим эти документы:

– межевой план (регламентируется приказом Минэкономразвития РФ от 24 ноября 2008 года № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы

извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»);

– технический план (регламентируется приказом Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2010 года № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», приказом Минэкономразвития РФ от 29 ноября 2010 года № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», приказом Минэкономразвития РФ от 10 февраля 2012 года № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке», приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 года № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»);

– акт обследования (регламентируется приказом Минэкономразвития РФ от 13 декабря 2010 года № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке»).

ФЗ-221 относит к объектам недвижимости земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Однако согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В том числе это здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. К недвижимым вещам Закон может относить и иное имущество.

В ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации, относят земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Земельный участок (ст. 11.1 ЗК РФ) – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Искусственный земельный участок (созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (искусственный земельный участок, искусственно созданный земельный участок)), – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части. Создается путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий.

После ввода в эксплуатацию признается земельным участком (ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Таким образом, в Российской Федерации существует развитая нормативно-правовая база в области кадастровых отношений, которая изменяется в соответствии с правоприменительной практикой. Также созданы все предпосылки для функционирования единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, др. Все это приведет к созданию еще более развитой системы нормативно-правового регулирования кадастровых отношений, что отчасти усложнит их применение на практике.

При этом, как отмечают специалисты, создание в Российской Федерации единой федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета было направлено на интеграцию соответствующих ранее созданных информационных систем и объединение данных об объектах недвижимости, на унификацию процедур оказания учетно-регистрационных услуг, а также иных мероприятий организационного, технологического и правового характера. Таким образом, в России, по мнению А. А. Варламова, «осуществляется процесс последовательного развития кадастровой системы, иногда противоречиво и с недостатками, но в целом достаточно динамично».

1.3. Правовое значение государственного кадастрового учета недвижимости и ведения ГКН

Целью создания ГКН является обеспечение гражданского оборота недвижимости.

Задачами создания ГКН служат [2]:

- обеспечение гарантий прав собственников;
- обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость;
- эффективное и рациональное использование недвижимости.

Основные функции ГКН [5]:

- 1) учетная. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них;
- 2) фискальная. Формирование налогооблагаемой базы на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для целей налогообложения;
- 3) информационная. Информационное обеспечение граждан, бизнес-сообщества, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Основные положения ГКН:

- 1) государственный кадастровый учет объекта недвижимости представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации как объекта права и налогообложения;
- 2) сведения государственного кадастра недвижимости имеют правовой характер;
- 3) записи в государственном реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

Современный государственный кадастр недвижимости имеет не только информационное значение. Он, во-первых, имеет своей целью обеспечить всех заинтересованных субъектов земельных и кадастровых (реестровых) отношений достоверной информацией об объектах недвижимости, их характеристиках, их изменениях, ограничениях использования, иной информацией, необходимой для осуществления использования и охраны земель, оценки объектов недвижимости и т. п.

Во-вторых, сведения государственного кадастра недвижимости являются информационным ресурсом для осуществления иных функций государственного управления, а также для ведения иных реестров, кадастров и иных информационных источников. Значение современного государственного кадастра недвижимости заключается в большей степени в том, что объем информации об объекте недвижимости, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, позволяет определить, может ли данный объект быть индивидуально-определенным объектом и, соответственно, находиться в обороте,

быть предметом сделки с имеющимися характеристиками (либо имеющихся характеристик о нем недостаточно).

Таким образом, меняется значение государственного кадастра недвижимости: от исключительно учетной функции – к задаче индивидуализации земельного участка и объекта капитального строительства.

Следует признать, что в современных условиях хозяйствования на земле управление земельными ресурсами как организующая деятельность государства не утратило своего значения, но понятие и содержание управления в сфере использования и охраны земель изменились [13].

В Российской Федерации, как это сделано во многих зарубежных странах, системы учета земель, государственной регистрации прав активно внедряются в практику и составляют неотъемлемую часть управления.

Факторы, влияющие на эффективность управления земельными ресурсами с позиции ведения государственного кадастрового учета земельных участков, могут быть различны.

Первый фактор является отражением появления в законодательстве таких понятий, таких как «кадастровая деятельность», «кадастровые работы» и «кадастровый инженер».

Кадастровой деятельностью является выполнение действий уполномоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении недвижимого имущества (в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «О ГКН»), а также выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы) (ст. 1 ФЗ «О ГКН»). От того, как грамотно и ответственно кадастровый инженер подготовил объект государственного кадастрового учета, во многом зависит достоверность сведений государственного кадастрового учета, качество федеральной государственной информационной системы. Понятно, что кадастровые работы вправе проводить лицо, имеющее аттестат кадастрового инженера, т. е. подтвердившее свои знания и умения на экзамене. Однако кадастровые инженеры должны осознавать значимость своей деятельности, так как от качества их работы зависит «качество» сведений государственного кадастра недвижимости. Существующих сегодня правовых мер ответственности в отношении кадастровых инженеров явно недостаточно.

Необходимо активно развивать систему саморегулирования в сфере кадастровой деятельности, как это сделано в сферах оценочной деятельности, градостроительства, арбитражных управляющих и др., а для этого целесообразно «связать» кадастровых инженеров с саморегулируемой организацией (например, как это сделано в градостроительном законодательстве – для осуществления проектирования, строительства необходимо получение допуска СРО) [11].

Второй фактор, влияющий на эффективность управления земельными ресурсами с позиции ведения государственного кадастрового учета земельных участков, заключается в оптимизации функций органов кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственный кадастр недвижимости – федеральный информационный ресурс. После 1 марта 2009 г. функции по ведению государственного кадастра недвижимости переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, а с 1 июля 2010 г. (по графику) (в соответствии с ч. 2 ст. 3 ФЗ «О ГКН» Приказом Росреестра от 11 марта 2010 г. [16] № П/93) ими занимаются федеральные государственные учреждения – «Земельные кадастровые палаты» («Кадастровые палаты») – по субъектам Российской Федерации, «ЗКП» наделены полномочиями органа кадастрового учета.

Таким образом, полномочия по осуществлению государственного кадастрового учета, в том числе по принятию решений о постановке земельных участков на государственный кадастровый учет, перешли от органа государственной власти к государственному учреждению. В то же время регистрация прав на земельные участки осуществляется должностными лицами – государственными регистраторами органа государственной власти (Росреестром) [16].

Для оптимизации процедур государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок, а также для повышения качества оказания государственных услуг в этой сфере посредством внедрения принципа «одного окна» распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р утвержден План мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [17].

Таким образом, государство определило, что в результате реализации мероприятий, предусмотренных «дорожной картой», к 2018 г.

будет создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости. В целях повышения качества предоставления государственных услуг посредством внедрения принципа «одного окна», в соответствии с которым у граждан появится возможность получения полного комплекса услуг в одном месте, была разработана и утверждена Концепция федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 гг.)» [18]. В дальнейшем ее продолжит Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 гг.)» [14].

Безусловно, для достижения поставленных государством задач по переходу на единую государственную систему регистрации прав и кадастрового учета недвижимости необходимо внесение изменений в действующее законодательство, определение полномочий участников кадастровых и регистрационных отношений и др.

Третий фактор, влияющий на эффективность управления земельными ресурсами с позиции ведения государственного кадастрового учета земельных участков, заключается в межведомственном информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости. С одной стороны, правовые основы для осуществления информационного взаимодействия созданы. Так, ст. 15 ФЗ «О ГКН» устанавливает обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления по направлениям своей деятельности направлять в орган кадастрового учета соответствующие документы и материалы для внесения в ГКН сведений.

Постановлением от 3 февраля 2014 г. № 71 Правительство России определило перечень, содержание направляемых документов и порядок их направления, в том числе с использованием системы электронного взаимодействия, а также требования к формату документов в электронной форме [15]. Однако на практике положения законодательства об информационном взаимодействии реализуются достаточно сложно по причине отсутствия у органов государственной власти и органов местного самоуправления должного объема передаваемой в орган кадастрового учета информации и документов о земельных участках, территориальных зонах, о границах зон с особыми условиями использования территорий и т. п., из-за отсутствия требуемого формата сведений и документов, т. д.

Указанные обстоятельства негативно сказываются на достоверности сведений государственного кадастра недвижимости и своевременности их внесения в кадастр, на эффективности государственной

учетной и регистрационной функции в отношении земельных участков. Поэтому для полноценной реализации норм законодательства о государственном кадастровом учете земельных участков и регистрации прав на них необходимо налаживание четкого информационного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления и обмена информацией о земельных участках (о видах разрешенного использования, категории земель, ограничениях прав, территориальных зонах и т. п.) на новой правовой основе.

Законодателю важно определиться с необходимостью наличия и содержанием информационных систем о территориях, земельных участках, объектах капитального строительства и иных объектах, поскольку существование множества реестров, кадастров и иных информационных систем об объектах учета приводит к дублированию функций и информации, несовместимости и несопоставимости сведений, а это снижает эффективность управления в сфере использования и охраны земель.

Таким образом, происходящие изменения в законодательстве позволяют говорить о создании новой системы государственного кадастрового учета земельных участков, ориентированной на индивидуализацию объекта учета в целях государственной регистрации права на него.

Государственному кадастровому учету земельных участков придается иное правовое значение: от исключительно учетной, фискальной, информационной функции – до учетно-регистрационной. Государство активно и последовательно решает задачи по созданию полноценной, открытой и актуальной федеральной информационной системы государственного кадастра недвижимости с переходом на развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости [12].

Однако решая указанные задачи, зачастую не принимаются во внимание приоритетные задачи управления в сфере использования и охраны земель, обозначенные в Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации до 2020 г.

Безусловно, создание совершенной системы государственного кадастра недвижимости и регистрации прав необходимо в экономических и социальных интересах, но с приоритетным пониманием того, что в основе земельного участка всегда присутствует природная составляющая; это особый объект прав и обязанностей, всегда требующий специального правового регулирования [4].

ГЛАВА 2

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Состав основных сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости (по ФЗ-221), в т.ч. о земельном участке (ЗУ), который включает в себя основные сведения (сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости) и дополнительные сведения [2].

К числу основных сведений относятся:

1. *Вид объекта недвижимости* – обозначение конкретного объекта недвижимости. Виды объектов недвижимости определены в соответствии с ч. 5 ст. 1 ФЗ-221. Указание на вид объекта недвижимости позволяет его идентифицировать с точки зрения общих особенностей и свойств, например, формы, назначения и т. п. Также указание на вид объекта недвижимости позволяет сделать вывод о наличии или отсутствии объекта недвижимости в целом.

2. Кадастровый номер объекта недвижимости, который позволяет идентифицировать объект недвижимости, поскольку не повторяется во времени и на территории Российской Федерации.

3. Дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости. Данная характеристика является основной и уникальной, поскольку позволяет определить, в свою очередь, дату образования, формирования объекта недвижимости (в зависимости от его вида).

4. Описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок (т. е. по сути это описание местоположения границ земельного участка).

Под *описанием местоположения границ земельного участка* следует понимать указание на примерные ориентиры, которые позволяют определить местонахождение земельного участка в целом на той или

иной территории с учетом его границ. Порядок определения местоположения границ земельного участка установлен ч. 7 ст. 38.

В соответствии с п. 3 ч. 1 такое описание вносится в государственный кадастр недвижимости в объеме тех сведений, которые определены в Порядке ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42.

Так, например, согласно п. 64 данного Порядка в отношении сведений о местоположении границы земельного участка указываются:

- список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения; система координат);

- кадастровые номера смежных земельных участков;

- дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов).

На практике местоположение границ земельного участка указывается, например, относительно того или иного муниципального образования, относительно направления (например, на юг, на север, на юго-запад). Также описание местоположения границ земельного участка указывается относительно жилого дома, предприятия, фермы с указанием расстояния в определенном направлении, например, «относительно жилого дома № 7 на улице Победы на расстоянии 500 метров по направлению на юго-восток».

5. 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. Аналогично описанию местоположения границ земельного участка описание местоположения объекта недвижимости осуществляется в объеме сведений, определенных в Порядке ведения государственного кадастра недвижимости, утв. приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42.

Так, например, о местоположении здания на земельном участке в государственные кадастр недвижимости вносятся следующие сведения:

- обозначения характерных точек контура здания;
- координаты характерных точек контура здания в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения.

6. Если объектами недвижимого имущества являются земельный участок, здание или помещение, то их уникальной характеристикой, в свою очередь, является площадь. Однако площадь может быть основной уникальной характеристикой лишь в том случае, когда она определена в соответствии с ФЗ-221.

Площадь объекта недвижимого имущества имеет важное практическое значение для заключения гражданско-правовых договоров, определения размеров оплаты по таким договорам, порядка эксплуатации объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, рассмотрения судебных споров.

2.2. Дополнительные сведения, включаемые в состав сведений государственного кадастра недвижимости

ФЗ-221 определяет содержание дополнительных сведений, включаемых в состав государственного кадастра недвижимости [2].

Дополнительная информация представляет собой сведения, которые не являются обязательными и вносятся в государственный кадастр недвижимости по мере необходимости и в зависимости от определенных обстоятельств. Рассмотрим кратко некоторые из них [5, 7].

Ранее присвоенный государственный учетный номер

Под *государственным учетным номером* следует понимать номер объекта недвижимого имущества, присвоенный (до вступления в силу ФЗ-221) с целью идентификации.

Таким номером может быть:

- кадастровый номер;
- инвентарный номер – присваиваемый, как правило, при ведении бухгалтерского учета, в целях идентификации и учета основных материальных активов (основных средств), к которым относится недвижимое имущество;

– условный номер (полагаем, что под ним следует понимать номер, который носит временный характер и присваивается объекту недвижимого имущества для конкретных целей).

При этом ранее присвоенный государственный учетный номер имеет важное практическое значение для изменения границ земельного участка в следующих случаях:

- если он является объектом правоотношений,
- при реконструкции объекта недвижимого имущества,
- если им является здание, сооружение, помещение,
- при достройке объекта недвижимого имущества, если им является объект незавершенного строительства и т. д.

Дата внесения сведений о ранее присвоенном государственном учетном номере

Данные сведения позволят определить дату и период создания и существования объекта недвижимого имущества с ранее присвоенным государственным учетным номером.

Сведения об организации или органе, которые ранее присвоили государственные учетные номера

Внесение данных сведений в государственный кадастр недвижимости позволит, в частности, получить в случае необходимости максимально полную информацию о конкретном объекте недвижимого имущества путем запроса в рамках межведомственного взаимодействия.

В случае образования нового объекта недвижимости путем раздела, выдела, реконструкции или иного действия, осуществляемого в соответствии с законодательством, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о первоначальном объекте недвижимости.

Раздел – образование объекта недвижимого имущества путем разделения первоначального объекта недвижимого имущества, в результате которого образуются новые объекты недвижимого имущества, а первоначальный прекращает свое существование.

Выдел – образование объекта недвижимого имущества путем его выделения из первоначального объекта недвижимого имущества, при котором первоначальный объект недвижимого имущества не прекращает своего существования.

Следует отметить, что в ФЗ-221 не совсем верно используется терминологическое сокращение «преобразуемый объект недвижимости», поскольку преобразование предполагает сохранение статуса и существования первоначального объекта недвижимого имущества. А в данном случае при таком способе образования нового объекта недвижимого имущества первоначальный объект в качестве раздела недвижимого имущества прекращает свое существование и поэтому не может называться «преобразуемым».

Сведения о вещных правах на объект недвижимости

Получили актуальность с 1 октября 2013 года – в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К таким вещным правам в соответствии с гражданским и земельным законодательством относятся:

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитут;
- право хозяйственного ведения имуществом;
- право оперативного управления имуществом.

Согласно подп. 4 п. 8 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42, в этом случае указываются:

- а) вид права;
- б) размер доли в праве;
- в) сведения о правообладателях;
- г) дата регистрации возникновения или перехода права;
- д) дата регистрации прекращения права.

В соответствии с п. 8 ч. 2 ФЗ-221 данные сведения указываются в случае, если данные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это уточнение федеральный законодатель указал в отношении тех вещных прав на объект недвижимости, которые возникли до вступления

в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости

Получили актуальность с 1 октября 2013 года – в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на части объекта недвижимости (в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости).

Таким ограничением, например, в отношении собственника земельного участка может быть сервитут. В соответствии с подп. 6 п. 8 вышеуказанного Порядка ведения государственного кадастра недвижимости в этом случае указываются:

- 1) кадастровый номер объекта (или учетный номер части объекта), в отношении которого (которой) установлено ограничение (обременение) права;
- 2) вид ограничения (обременения) права;
- 3) содержание ограничения (обременения) права;
- 4) срок действия ограничения (обременения) права;
- 5) сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются (обременяются) права;
- 6) реквизиты документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права;
- 7) дата возникновения и прекращения ограничения (обременения) права.

С 1 октября 2013 года сведения об описании части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, подлежат внесению в ГКН на основании п. 9 ч. 2 ФЗ-221.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Получили актуальность с 1 октября 2013 года – в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

На практике в государственном кадастре недвижимости указывается конкретная цифра, которая обозначает результат проведения государственной кадастровой оценки (числовое выражение кадастровой стоимости).

До 1 октября 2013 года согласно п. 11 ч. 2 ФЗ-221 в ГКН подлежала внесению дата утверждения результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно п. 11 ч. 2 ФЗ-221 в редакции, действующей с 1 октября 2013 года, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости должны указываться в объеме сведений, которые предусмотрены порядком ведения государственного кадастра недвижимости (см. приказ Министерства экономического развития РФ от 4 февраля 2010 года № 42). Так, подп. 7 п. 8 указанного порядка предусматривает, что в отношении кадастровой стоимости указываются:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;
- реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровом инженерере, который выполнял в отношении объекта недвижимого имущества кадастровые работы (изм. В ФЗ-221 2015–2016 гг. – в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости):

- 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 (далее – стажировка);
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (далее – экзамен);
- 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, отвечающего установленным статьей 29.2 ФЗ-221 требованиям.

В случае если объект недвижимости прекратил свое существование – сведения о факте такого прекращения (дата снятия с кадастрового учета).

Внесение таких сведений имеет важное практическое значение для восстановления данных, информации о ранее учтенных объектах недвижимости в случае такой необходимости.

В соответствии с п. 24 ч. 2 ФЗ в государственном кадастре недвижимости указывается *дата снятия объекта недвижимости с кадастрового учета*. Так, например, на основании п. 55 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утв. приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42, датой внесения в государственный кадастр недвижимости записи о снятии с кадастрового учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства в связи с их гибелью или уничтожением является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости

Под почтовым адресом в Правилах оказания услуг почтовой связи, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2005 года № 221, понимается место нахождения пользователя с указанием почтового индекса соответствующего объекта почтовой связи.

Адрес электронной почты представляет собой набор буквенных и цифровых символов, обозначающих адрес получателя, зарегистрированный на официальном почтовом сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Данные сведения включаются с целью обеспечения соблюдения прав собственника объекта недвижимости в случае необходимости совершения в отношении конкретного объекта недвижимости юридически значимых действий.

В случае если объектом недвижимости является земельный участок, то в отношении него указываются следующие дополнительные сведения:

1. Сведения о природных объектах, которые расположены на земельном участке (при их наличии). Под природным объектом ст. 1 ФЗ «Об охране окружающей среды» понимает естественную экологическую систему, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства.

К природным объектам, сведения о которых вносятся в государственный кадастр недвижимости, п. 12 ч. 2 комментируемой статьи относит:

а) леса. Исходя из ст. 5 ЛК РФ, *леса* – это экологическая система, представляющая собой совокупность лесных насаждений, а также растительных и живых организмов. В соответствии с подп. 11 п. 63 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости (утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42), в отношении лесов в государственном кадастре недвижимости указываются: лесничество (лесопарк), участковое лесничество, номера лесных кварталов, к которым относится указанный участок (при их наличии), категория лесов (резервная, эксплуатационная, защитная);

б) водные объекты. Согласно ст. 1 ВК РФ, это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. На основании вышеуказанного порядка в отношении водных объектов указываются вид водного объекта (река, озеро, водохранилище, болото и т. д.), наименование водного объекта (при его наличии);

в) иные природные объекты. К иным природным объектам могут быть отнесены, например, среда обитания тех или иных живых организмов, популяций животных.

2. Категория земель, к которой отнесен земельный участок. Под *категорией земель* следует понимать группу (совокупность) земель, которые объединены одним целевым назначением в соответствии со ст. 7 ЗК РФ. Однако государственный кадастр недвижимости, учитывая положения ст. 8 ЗК РФ, не является единственным источником, в котором содержатся сведения о категории земельного участка.

Категория земельного участка указывается также в:

- актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- договорах, предметом которых являются земельные участки;
- документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

При этом вышеперечисленные источники на практике могут быть источниками для включения сведений о категории земельного участка в государственный кадастр недвижимости.

При осуществлении кадастрового учета вновь образуемых объектов недвижимости необходимо иметь в виду, что если земельный участок, из которого образуется предоставляемый земельный участок, был отнесен к определенной категории земель, то образуемые из него земельные участки будут отнесены к той же категории.

Вместе с тем, как отмечает М. Ю. Тихомиров (юрист с многолетним опытом практической и научной работы), действующим законодательством четко не сформулировано, в каком порядке определяется категория земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, «так как объектом кадастрового учета является только индивидуально определенная недвижимость и сведения о землях в государственный кадастр недвижимости не вносятся» [19].

Данный вопрос рассматривался Министерством экономического развития РФ, по мнению которого документами, определяющими целевое назначение земельного участка, могут быть:

- акт о выборе образованного земельного участка, принятый с учетом целевого назначения земель (с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории);
- утвержденная в установленном порядке схема расположения земельного участка (см. письмо Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2010 года № Д23-456 «Об определении категории земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной собственности»).

3. Разрешенное использование земельного участка – конкретный вид его целевого назначения с учетом категории (например, если

земельный участок отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения, то видами разрешенного использования могут быть ведение дачного хозяйства, сельскохозяйственное производство, огородничество и т. п.).

4. Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

2.3. Формы сведений об объектах недвижимости в информационной системе

Все многочисленные и разнообразные сведения об объектах недвижимости, в том числе и о земельных участках, содержатся в информационной системе в форме [2]:

- реестра объектов недвижимости, в том числе и земель;
- кадастровых дел, в которых отражены сведения обо всех правоустанавливающих, имущественных и иных действиях, производимых в отношении земельных участков;
- кадастровых карт, которые в целом составляют геодезическую сеть страны, а в частности предоставляют интерактивный снимок любого участка земли, участвующего в обороте.

Реестр содержит полный перечень земель, классифицируя их в соответствии с принадлежностью к субъектам федерации, а те, в свою очередь, дифференцируя по предельно дробным территориальным кадастровым участкам (кварталам).

В реестре перечислены сведения о:

- землях, участвующих в обороте и выведенных из участия в обороте;
- принадлежности земель к тому или иному хозяйствующему субъекту РФ с указанием координат федеральных границ участков;
- землях федерального значения из земель лесного, водного и т. д. фондов;
- целевом назначении земель, в соответствии с классификацией;
- другие сведения.

В число важнейших сведений входят закрытые для общего пользования данные, которые отражают характер земель и точные координаты участков, по которым проходит граница РФ с другими государствами или странами СНГ.

Все сведения получают свои коды в соответствии с классификацией дел. Кроме этого, записи отражают цифровые данные или кадастровые номера, которые присваиваются каждому кадастровому земельному участку и ни в коем случае не подлежат повторению (рис. 1). Каждый шифр земельного участка или его кадастровый номер можно рассматривать как адрес. По нему участок всегда будет найден, а также будут выделены все сведения, относящиеся к нему.

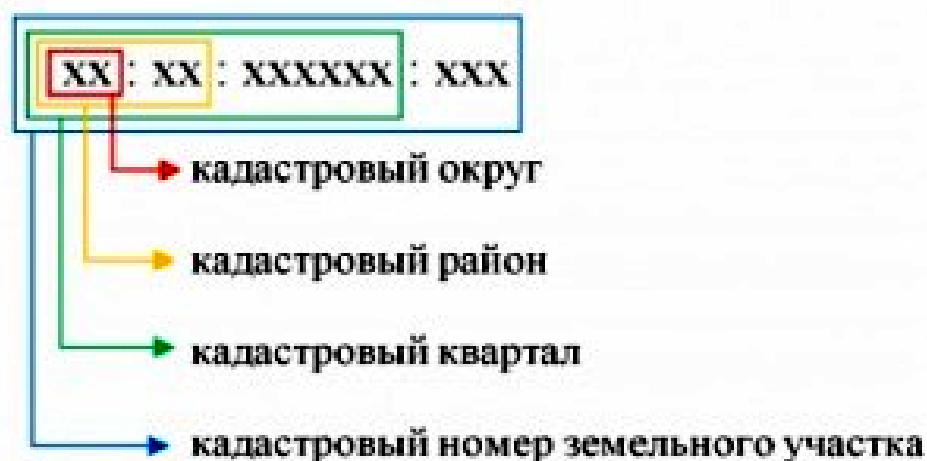


Рис. 1. Схема кадастрового номера земельного участка

Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам:

1. Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в нем.

2. Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

3. Порядок учета кадастровых номеров вновь образованных и прекративших существование земельных участков устанавливается Федеральной службой земельного кадастра России.

4. Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [3].

5. Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.

6. Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

7. Отдельным сформированным частям земельных участков (входящим в территориальные зоны, имеющим ограничения (обременения), занятым иными объектами недвижимого имущества и т. п.) в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера.

Учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащей сведения о данной части земельного участка, в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Кадастровые дела представляют собой раздел государственного кадастра недвижимости. Согласно разделу IX Порядка ведения государственного кадастра недвижимости он состоит из кадастровых дел [2]:

- объектов недвижимости;
- территориальных зон;
- зон с особыми условиями использования территорий;
- кадастрового деления;
- геодезической основы государственного кадастра недвижимости;
- картографической основы кадастра;
- участков Государственной границы РФ;
- границ между субъектами РФ;
- границ муниципальных образований;
- границ населенных пунктов.

Кадастровые дела включаются в номенклатуру дел органа кадастрового учета и подлежат постоянному хранению.

Кадастровое дело может состоять из нескольких частей, томов. Объем каждой части, тома не должен превышать 250 листов.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа, на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов, на кадастровые кварталы.

Кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускается, за исключением кадастровых дел объекта недвижимости с «временным» статусом кадастровых сведений. При

передаче на архивное хранение во внутренней описи кадастрового дела производится итоговая запись, кадастровое дело дополняется обложкой, листом-заверителем, прошивается и скрепляется печатью.

Особенности ведения кадастровых дел перечислены ниже.

Учетные и кадастровые дела объектов недвижимости

Учетное дело формируется после регистрации заявления о проведении государственного кадастрового учета (далее – кадастрового учета) объекта недвижимости; о проведении учета изменений объекта недвижимости (в том числе учета части объекта недвижимости и учета адреса правообладателя объекта недвижимости); о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости; об исправлении технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях и при внесении кадастровых сведений в соответствии с документами, поступившими в порядке информационного взаимодействия.

Идентифицируется учетное дело регистрационным номером заявления, а в случае поступления документов для кадастрового учета изменений объекта недвижимости – в порядке информационного взаимодействия – регистрационным номером поступивших документов.

В учетное дело последовательно включаются следующие документы:

- заявление и необходимые для кадастрового учета документы, представленные заявителем;
- документы, поступившие в порядке информационного взаимодействия;
- протокол проверки и соответствующее решение, подготовленное и оформленное в соответствии с п. 18, 32, 33 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 г. № 35 (далее – Порядок ведения ГКН);
- документы, направленные на устранение причин приостановления кадастрового учета (п. 44 Порядка ведения ГКН).

При принятии решения об отказе в проведении кадастрового учета учетное дело закрывается и помещается в архив на хранение. При подготовке к архивному хранению в учетное дело помещаются титульный лист и внутренняя опись документов, оформленные в соответствии с п. 89, 90 Порядка ведения ГКН. Если в течение трех лет учетное дело, по которому принято решение об отказе

в проведении кадастрового учета, не было возобновлено, такое дело подлежит уничтожению в установленном порядке.

При принятии решения о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости кадастровое дело объектов недвижимости формируется из соответствующего учетного дела. Кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером объекта недвижимости.

Ведение кадастровых дел осуществляется в соответствии с частью IX Порядка ведения ГКН.

В кадастровое дело по мере поступления в орган кадастрового учета включаются:

– документы, на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости об объектах недвижимости, в том числе необходимые для осуществления учета изменений объекта недвижимости, учета части, учета адреса правообладателя или для снятия с кадастрового учета объекта недвижимости (п. 91, 92 Порядка ведения ГКН);

– протоколы проверки и соответствующие решения, подготовленные и оформленные в соответствии с п. 18, 32, 33 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 г. № 35 (далее – Порядок ведения ГКН).

Кадастровые дела снятых с учета земельных участков подготавливаются к архивному хранению в установленном порядке. При изменении «временного» статуса кадастровых сведений на «аннулированный» (в случаях, предусмотренных п. 53 Порядка ведения ГКН) с документов, подлежащих возвращению заявителю (п. 4 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ), изготавливаются копии. Они взамен оригиналов включаются в соответствующее кадастровое дело. Указанное кадастровое дело объекта недвижимости с «аннулированным» статусом кадастровых сведений хранится в течение трех лет. По их истечении кадастровое дело подлежит уничтожению в установленном порядке.

Кадастровые дела территориальных зон

Под *территориальными зонами* согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации следует понимать зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены градостроительные регламенты.

В результате градостроительного зонирования (в соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса) могут определяться жилые,

общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные.

Кадастровое дело территориальных зон формируется на каждую территориальную зону в пределах кадастрового района, по соответствующим населенным пунктам (городам, деревням, селам и т. д.) или частям муниципального образования – межселенным территориям (в случае планирования застройки такой территории).

Кадастровое дело территориальных зон включает в себя документы, полученные в порядке информационного взаимодействия органом, ведущим государственный кадастровый учет в соответствующем кадастровом районе, документы от органа государственной власти или органа местного самоуправления по установлению территориальной зоны в пределах населенного пункта или части муниципального образования.

Таким образом, кадастровое дело территориальных зон идентифицируется по названию населенного пункта или части муниципального образования и названию территориальной зоны.

Кадастровые дела зон с особыми условиями использования территорий

Под *территориальными зонами с особыми условиями использования территорий* согласно Градостроительному кодексу РФ следует понимать охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Кадастровое дело зон с особыми условиями использования территорий формируется в отношении каждой установленной зоны и идентифицируется по названию зоны, названию объекта, в отношении которого установлена зона, и по наименованию реквизитов акта органа государственной власти или местного самоуправления, установившего зону с особыми условиями использования территорий.

Если в субъекте Российской Федерации государственный кадастровый учет ведется не по технологии децентрализованной организационной схемы, то орган кадастрового учета по субъекту Российской Федерации направляет необходимую информацию по установлению

конкретной зоны с особыми условиями использования территорий в структурное подразделение, осуществляющее государственный кадастровый учет в соответствующем кадастровом районе.

Кадастровые дела кадастрового деления

Кадастровое деление, выполненное в соответствии с Правилами кадастрового деления, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 г. № 660, сохраняется в силе и предусматривает деление территории Российской Федерации на единицы кадастрового деления: кадастровый округ, кадастровый район и кадастровый квартал.

Кадастровые дела кадастрового деления могут подразделяться на дела кадастрового деления территории кадастрового округа, на кадастровые районы и дела кадастрового деления территории кадастровых районов, на кадастровые кварталы. В этом случае каждое кадастровое дело идентифицируется кадастровым номером соответствующей единицы кадастрового деления.

Кадастровые дела геодезической основы ГКН

Кадастровое дело, включающее в себя каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей кадастрового округа, формируется органом, ведущим государственный кадастровый учет на территории кадастрового округа.

Для осуществления практической работы в отношении каждого кадастрового района в составе кадастрового округа составляется копия части кадастрового дела, включающая список координат опорных межевых сетей конкретного кадастрового района.

Кадастровые дела картографической основы ГКН

Кадастровое дело, содержащее в себе реквизиты картографической основы кадастра на территории кадастрового округа (дата создания картографической основы; сведения об организации, создавшей картографическую основу, масштаб картографической основы; система координат). Дополнительно кадастровое дело может включать картограмму покрытия территории кадастрового округа.

Кадастровые дела формируются отдельно на межселенную территорию и отдельно на территорию населенных пунктов.

Копии разделов указанных кадастровых дел, сформированные по отдельным кадастровым районам, могут направляться в соответствующие подразделения органа кадастрового учета в кадастровых

районах для обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости.

Кадастровые дела участков Государственной границы Российской Федерации

В порядке информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости МИД России предоставляет в Росреестр реквизиты международных договоров Российской Федерации и иных документов, указанных в ст. 8 Закона о кадастре, включая сведения об их подписании, ратификации и вступлении в силу, а также копии этих актов с текстовыми приложениями, содержащими описание прохождения границы Российской Федерации.

На основании полученных из МИДа России материалов в центральном аппарате создается кадастровое дело о Государственной границе Российской Федерации. Полученная информация соответствующим образом обрабатывается в Росреестре:

– в случае, если установленная граница является сопредельной по отношению к нескольким субъектам Российской Федерации, составляются копии текстового описания в разрезе кадастровых округов, списки координат в системе координат, используемой на территории таких округов, а также подготавливается картографический материал (копии) на отдельные части Государственной границы в отношении каждого кадастрового округа;

– в случае если установленная граница является сопредельной по отношению к одному субъекту Российской Федерации, составляются списки координат в системе координат, используемой данным субъектом, подготавливается копия полученного из МИДа России картографического материала.

Копии полученных материалов направляются в органы кадастрового учета соответствующего кадастрового округа для составления кадастрового дела на часть Государственной границы Российской Федерации, расположенную на территории данного округа.

Кадастровые дела границ между субъектами Российской Федерации

Сведения о границах между субъектами Российской Федерации поступают в органы кадастрового учета кадастрового округа по участкам границы (например, участки границы: Свердловская область – Челябинская область, Свердловская область – Тюменская область и т. д.). На их основании орган кадастрового учета кадастрового округа

формирует отдельное кадастровое дело о каждой части границы между субъектами Российской Федерации. Информация об изменении границы между субъектами Российской Федерации включается в соответствующее кадастровое дело.

Кадастровые дела границ муниципальных образований

Сведения о границах муниципального образования, поступающие от соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, формируются в кадастровое дело. Кадастровое дело о границах муниципального образования формируется по каждому муниципальному образованию.

Кадастровые дела границ населенных пунктов

Сведения о границах населенного пункта, поступающие от соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, формируются в кадастровое дело.

Кадастровое дело о границах населенного пункта формируется по каждому населенному пункту.

Кадастровая карта – тематическая карта, содержащая воспроизведенные в графической и текстовой форме сведения, внесенные в Государственный кадастр недвижимости (ГКН). Как уже отмечалось, кадастровые карты составляют один из трех основных разделов ГКН.

Виды кадастровых карт

Перечень видов кадастровых карт и состав содержащихся в них сведений определен в Приказе Министерства экономического развития РФ от 19 октября 2009 г. № 416 «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт».

Различают следующие виды кадастровых карт: публичные, дежурные, карты территорий субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Кадастровые карты территорий муниципальных образований предназначены для применения органами местного самоуправления. А кадастровые карты территорий субъектов Российской Федерации — органами исполнительной власти этих субъектов. Виды кадастровых карт подразделяются в зависимости от целей их использования:

– публичные кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

– дежурные кадастровые карты, предназначенные для использования органом кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета и ведении государственного кадастра недвижимости;

– кадастровые карты территорий муниципальных образований, предназначенные для использования органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования;

– кадастровые карты территорий субъектов Российской Федерации, представляющие совокупность кадастровых карт территорий муниципальных образований, расположенных в границах соответствующих субъектов Российской Федерации и предназначенные для использования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Кадастровые карты (дежурные, территорий муниципальных образований и территорий субъектов Российской Федерации), помимо сведений, указываемых на публичных кадастровых картах, воспроизводят еще ряд сведений из числа внесенных в государственный кадастр недвижимости. Это номера контуров границ земельных участков (если границы таких земельных участков представляют собой совокупность нескольких замкнутых контуров), а также носящие временный характер кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Картографические сведения или кадастровый план территории содержатся не только на бумажных носителях, но и в электронном варианте, где он имеет форму интерактивной спутниковой карты.

Кадастровый план территории (КПТ) представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения (форма плана – в прил. 1) (см. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015 г.).

Кадастровый план территории (далее – КПТ) включает в себя разделы КПТ.1–КПТ.5. В случае размещения раздела КПТ.4 на одном листе раздел КПТ.3 не оформляется. При предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости о пунктах опорной межевой сети в кадастровый план территории включаются разделы КПТ.1 (титульный лист) и раздел КПТ.5.

В КПП отражаются сведения об учтенных земельных участках, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости, которые носят временный характер. Сведения же о прекративших существование земельных участках не отражаются. Сведения в КПП заносятся в полном соответствии со сведениями, отраженными в государственном кадастре недвижимости, кроме случаев указания сведений о правах на земельные участки; в незаполненных строках проставляется знак «←» (прочерк).

КПП изготавливается в одном экземпляре машинописным (в том числе с использованием компьютерной техники) способом, в него допускается вписывать от руки отдельные слова, условные знаки и т. п. чернилами, пастой или тушью.

КПП оформляется на стандартных листах бумаги формата А4. Для оформления разделов, предназначенных для отражения сведений о земельных участках в кадастровом квартале в графической форме, допускается использование стандартных листов бумаги большего формата. Если вносимые в раздел КПП сведения не умещаются на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. Разделы изготовленного кадастрового плана территории не брошюруются.

На каждом листе КПП арабскими цифрами указывается его порядковый номер (по порядку, в пределах всего документа), а также общее (всего) количество листов, содержащихся в КПП.

Каждый лист разделов КПП удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета чернилами (пастой) синего цвета и заверяется оттиском печати данного органа.

Даты в КПП указываются в последовательности: день месяца, месяц, год. День месяца и месяц оформляются двумя парами арабских цифр, разделенными точкой; год – четырьмя арабскими цифрами.

Допускается подготовка КПП в электронном виде с последующим заверением в установленном порядке электронной цифровой подписью (ЭЦП) уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета. При отсутствии средств ЭЦП сведения отдельных разделов, за исключением раздела КПП.1, могут быть сформированы в электронном виде на машиночитаемом носителе (например, диск CD-R и др.). В этом случае раздел КПП.1 (титальный лист) оформляется только на бумажном носителе. Машиночитаемый носитель, на котором маркером указывается регистрационный номер КПП, помещается в файловую папку или в специальный конверт и прикрепляется к разделу КПП.1.

Важность деятельности государственного кадастра недвижимости (ГКН) невозможно переоценить, так как в его информационном банке содержатся абсолютно все имеющиеся в наличии в РФ сведения о земельном ресурсе и иных объектах недвижимости (рис. 2).

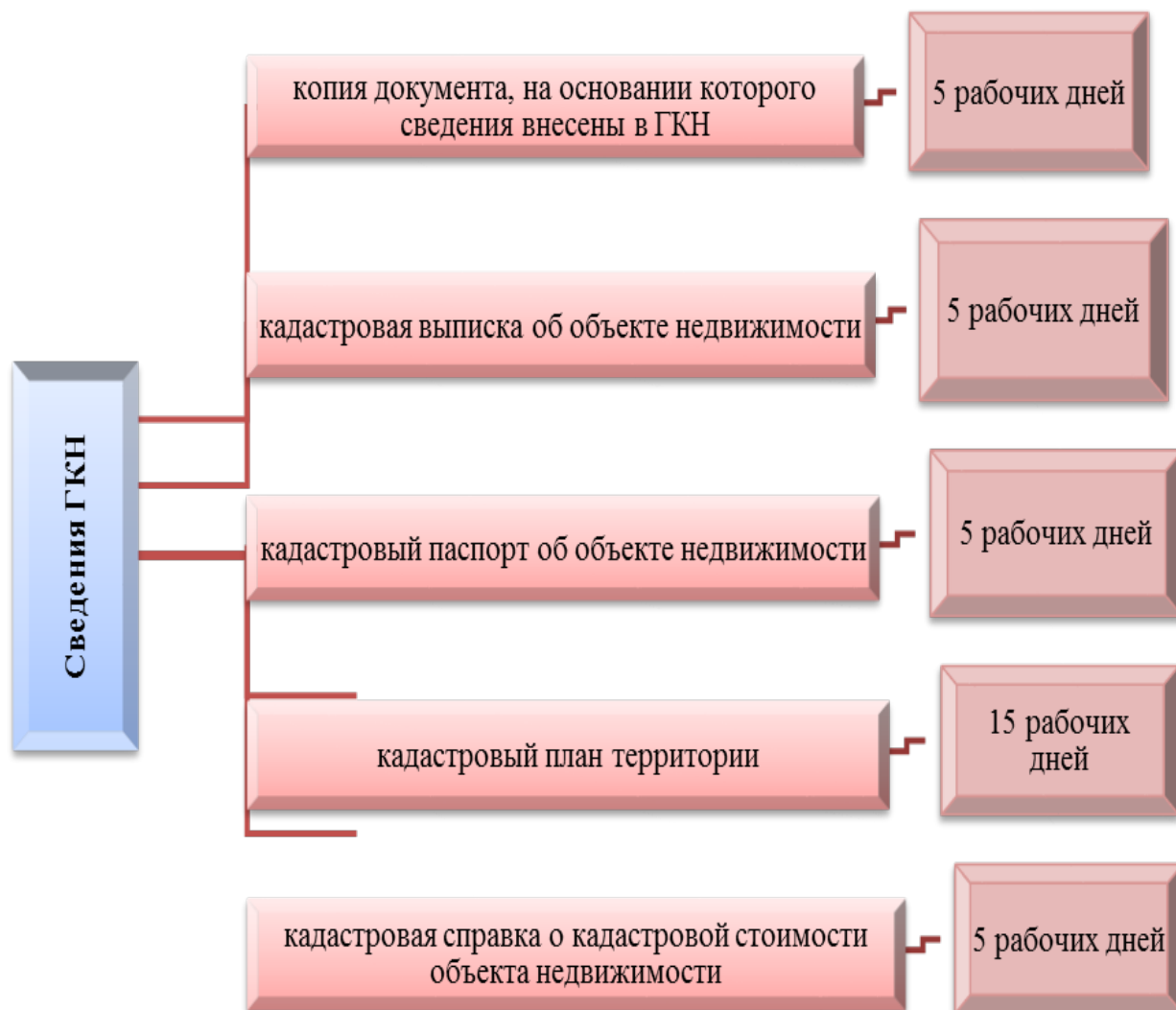


Рис. 2. Сведения ГКН и сроки их предоставления

Здесь же сохраняются сведения после внесения новых данных или снятия участка с учёта. Они оформляются надлежащим образом на бумажных носителях и передаются в архив ГКН, где хранятся бессрочно. Вся информационная деятельность Государственного кадастра осуществляется в соответствии с установленным Порядком ведения государственного кадастра недвижимости (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 4 февраля 2010 г. № 42).

ГЛАВА 3 РАБОТА С ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТОЙ

3.1. Сведения о кадастровой карте

Органами кадастрового учета ведутся кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, – публичные кадастровые карты.

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Данный сервис представлен сайтом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра.

Публичная кадастровая карта (публичная карта Росреестра) – это всероссийский справочно-информационный ресурс объектов недвижимости.

Согласно статье 4 п. 8 Федерального закона № 221 от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом [2].

Публичная кадастровая карта земельных участков создана и размещена на просторах Интернета в 2010 году. Карта опубликована в мировой системе координат в цилиндрической проекции Меркатора на сфере, основанной на сфероиде WGS84 – Web Mercator WGS 84.

Исходя из этого, любой человек может получить данные из публичной кадастровой карты. Публичная кадастровая карта Росреестра при правильном использовании облегчает работу специалистам по кадастру при составлении проектов и схем землеустройства, она помогает получить информацию об объекте всем заинтересованным лицам (например, ее активно используют риэлторы).

Публичная карта – это удобный и полезный информационный сервис по предоставлению информации, находящейся в Росреестре, путем отображения объектов недвижимости на публичной кадастровой карте.

Сервис Публичной кадастровой карты открыт 1 марта 2010 года. Следует заметить, что публичная кадастровая карта по техническим причинам не всегда отображает актуальную информацию, то есть, например, если объявлено, что земельный участок был поставлен на учет, то он обязательно появится на публичной кадастровой карте, но в течение месяца.

Иными словами, все земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет (ГКУ) надлежащим образом, появляются на публичной кадастровой карте в течение месяца со дня постановления.

Состав, перечень сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учета определяются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 24.12.2013 г. № 770 «О внесении изменений в состав сведений кадастровых карт, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 19.10.2009 г. № 416», публичная кадастровая карта Росреестра стала подробнее. Она размещена на официальном сайте Росреестра: maps.rosreestr.ru.

Умение работать с публичной кадастровой картой необходимо специалистам в области землеустройства и кадастра; муниципальным и государственным служащим; студентам, обучающимся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», магистрантам, лицам, интересующимся ведением государственного кадастра недвижимости.

3.2. Назначение публичной кадастровой карты

Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации (рис. 3).

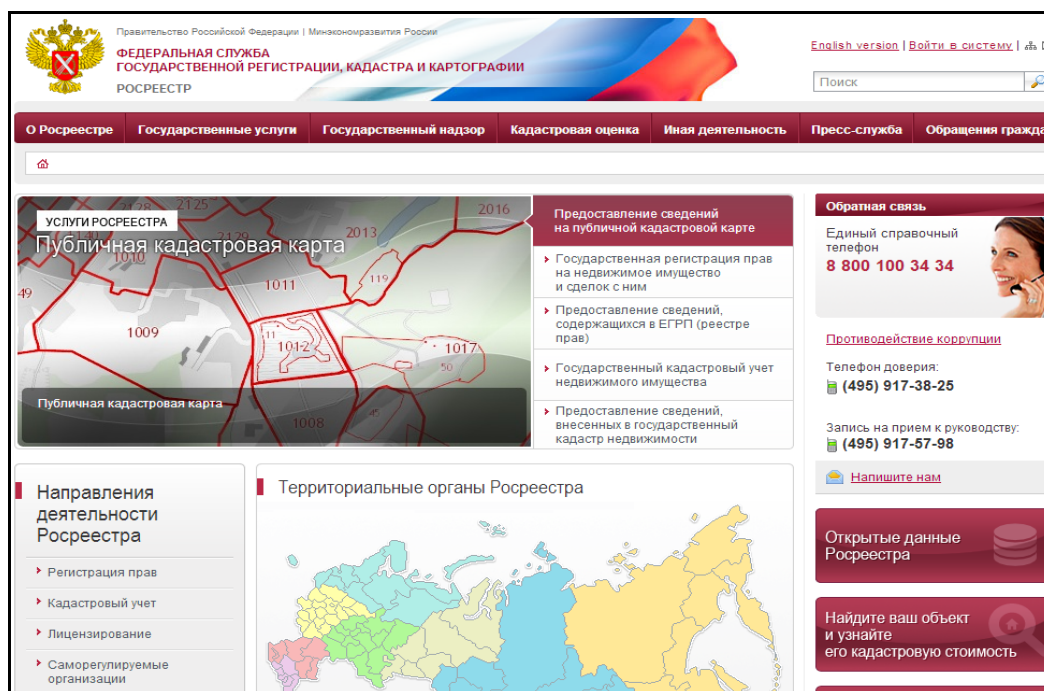


Рис. 3. Окно интерфейса официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Сервис предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, для получения сведений государственного кадастра недвижимости, поиска объектов недвижимости и единиц кадастрового деления.

С помощью публичной кадастровой карты пользователь не выходя из дома может получить справочную информацию о полном кадастровом номере, адресе, площади, кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенную в государственный кадастр недвижимости.

Кроме того, пользователь может получить информацию о подразделениях территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), обслуживающих объект недвижимости, с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

В целом с помощью публичной кадастровой карты можно получить следующую информацию:

- 1) сведения об объектах недвижимости;
- 2) сведения о кадастровом делении, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территории, административно-территориальном делении РФ;
- 3) где он находится и визуально посмотреть его границы в кадастровом квартале и относительно других земельных участков, посмотреть смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- 4) сведения о подразделениях территориального органа Росреестра, который обслуживает территорию данного объекта недвижимости;
- 5) карты местности (карту России, ортофотопокрытия, космические снимки Esri и Сканэкс, цифровые топокарты);
- 6) объекты недвижимости со статусами «учтенный», «ранее учтенный» и «временный».

Давайте подробнее рассмотрим, какую информацию может нам совершенно бесплатно дать публичная кадастровая карта.

1. *Информация о земельном участке*, предоставляемая публичной кадастровой картой:

- а) кадастровый номер земельного участка;
- б) адрес земельного участка, внесенный в государственный кадастр недвижимости;
- в) статус кадастровых сведений о земельном участке (учтенный, ранее учтенный, временный);
- г) дата постановки на кадастровый учет;

- д) категория земель;
- е) вид использования;
- ж) площадь земельного участка согласно правоустанавливающим документам;
- з) кадастровая стоимость;
- и) форма собственности;
- к) кадастровый инженер или наименование организации, которая поставила объект недвижимости на кадастровый учет;
- л) дата обновления сведений о земельном участке на Публичной кадастровой карте;
- м) дата обновления сведений о кадастровом округе на Публичной кадастровой карте;
- н) список обслуживающих подразделений территориального органа Росреестра с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

2. *Информация о территориальной зоне и зоне с особыми условиями использования территории, предоставляемая публичной кадастровой картой:*

- вид зоны;
- тип зоны;
- реквизиты документов об установлении или изменении таких зон.

3. *Информация о границах единиц административно-территориального деления, предоставляемая публичной кадастровой картой:*

- наименование граничащих единиц административно-территориального деления;
- перечень документов, регламентирующих прохождение участка границы.

4. *Информация о единицах административно-территориального деления, предоставляемая публичной кадастровой картой:*

- наименование;
- тип;
- наименование административного центра/столицы;
- код ОКАТО/ОКТМО;
- количество муниципальных образований и населенных пунктов в составе;
- количество офисов и приемных Росреестра на территории.

5. *Информация о картографической основе кадастра*, предоставляемая публичной кадастровой картой:

- тип;
- наименование;
- источник;
- дата актуальности;
- ссылка на метаданные, опубликованные на Геопортале ИПД РФ.

На этом список возможностей публичной кадастровой карты заканчивается. Как видите, он не так уж и мал.

Общую информацию, которая необходима для начала работы с земельными участками, можно получить из этой карты. Но информация эта ориентировочная, и нельзя воспринимать ее как документальную.

Таким образом, с помощью данной карты можно получить первичные сведения о земельном участке – в каком квартале расположен, учтен или не учтен кадастровый номер, кадастровые номера смежных землепользователей. Ну а потом уже заказать выписку на земельный участок, где будет на 100 % точная и актуальная информация.

3.3. Нормативное основание размещения карты

Согласно п. 4 ст. 13 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, – публичные кадастровые карты.

Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет.

Состав сведений публичных кадастровых карт определен Приказом Минэкономразвития России № 416 от 19 октября 2009 г. «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт» (в ред. Приказов Минэкономразвития РФ № 162 от 11.04.2011 г. и № 189 от 06.04.2012 г.).

3.4. Содержание публичной кадастровой карты

На публичной кадастровой карте отражаются следующие сведения:

- 1) границы единиц кадастрового деления (рис. 4);
- 2) государственная граница Российской Федерации;
- 3) границы между субъектами Российской Федерации;
- 4) границы муниципальных образований;
- 5) границы населенных пунктов (рис. 5);
- 6) границы зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон;
- 7) границы земельных участков (рис. 5);
- 8) контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках;
- 9) номера единиц кадастрового деления (рис. 5);
- 10) кадастровые номера земельных участков, зданий, сооружений;
- 11) виды объектов недвижимости (земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства);
- 12) сведения о форме собственности на земельные участки, здания, сооружения;
- 13) сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- 14) пункты опорной межевой сети.

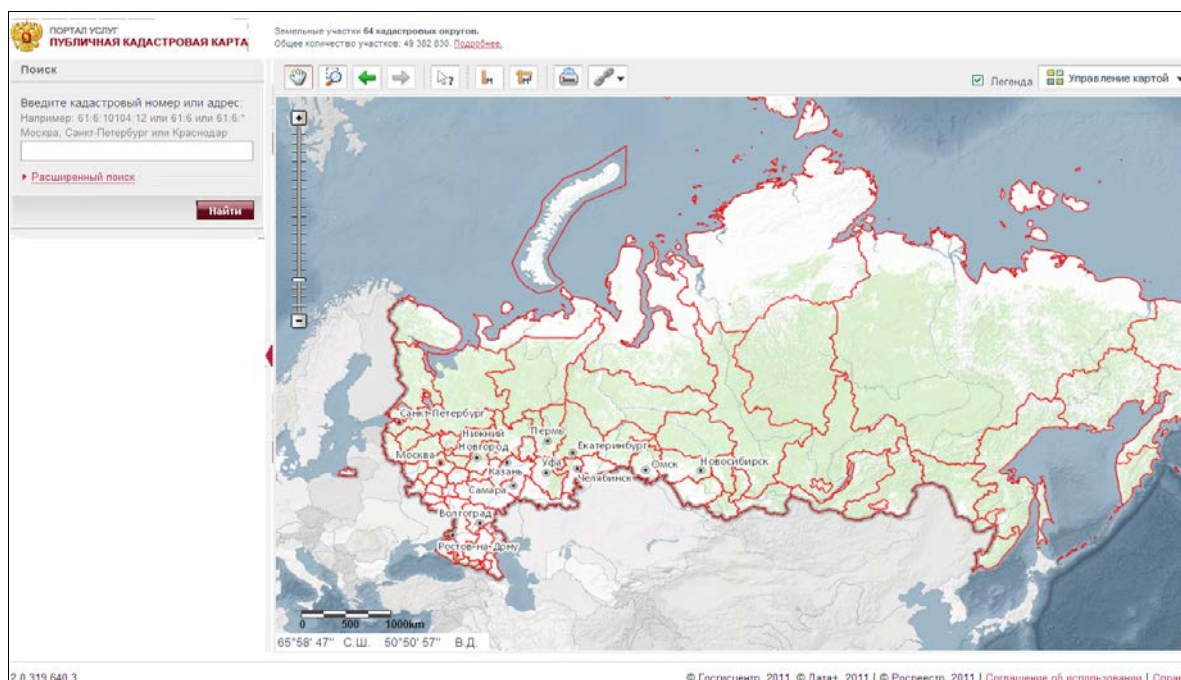


Рис. 4. Сведения ГКН о границах субъектов РФ (по состоянию на 25.06.2014 г.): число кадастровых районов – 42; число кадастровых кварталов – 31076; число земельных участков – 730639

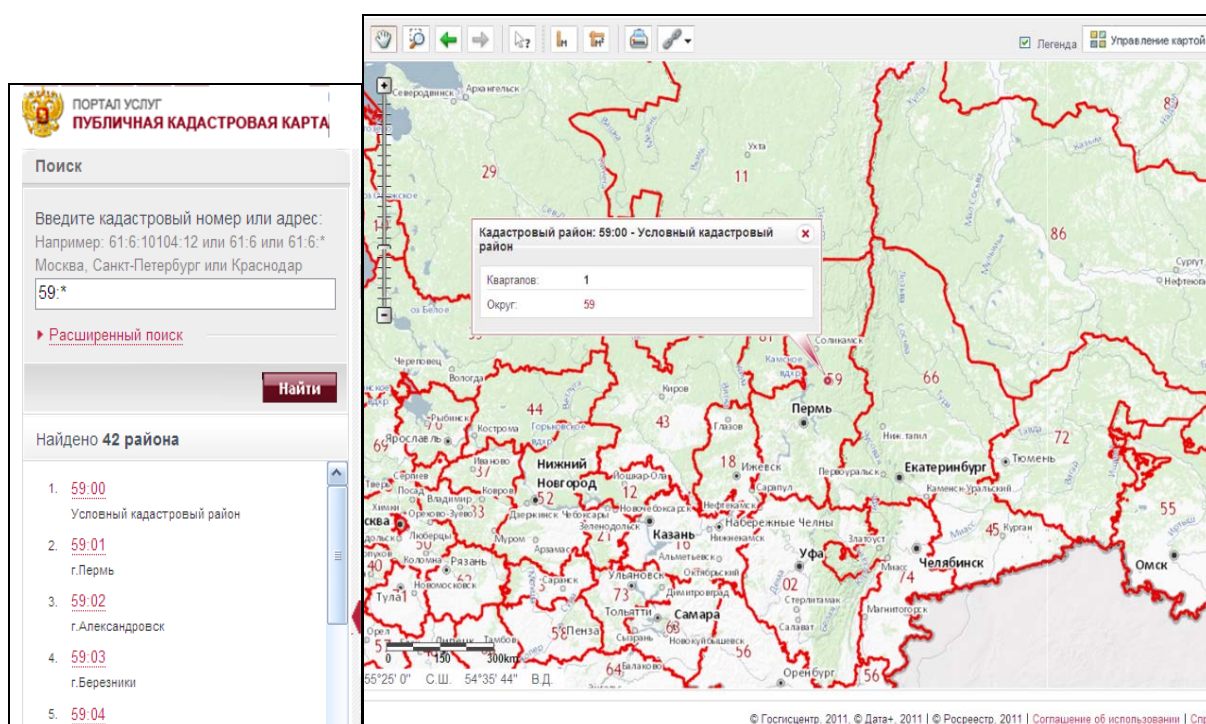


Рис. 5. Отображение границ единиц кадастрового деления (кадастровых округов, районов, кварталов) и границ земельных участков с указанием кадастровых номеров

Кадастровые сведения на публичной кадастровой карте отображаются в виде границ единиц кадастрового деления (кадастровых округов, районов, кварталов) и границ земельных участков с указанием кадастровых номеров.

3.5. Условия и правила использования публичной кадастровой карты

Условия и правила использования публичной кадастровой карты, публикуемой на интернет-портале государственных услуг, определяются «Соглашением об использовании».

С текстом «Соглашения об использовании» можно ознакомиться перейдя по ссылке «Соглашение об использовании», расположенной в правом нижнем углу окна интерфейса пользователя (рис. 6).

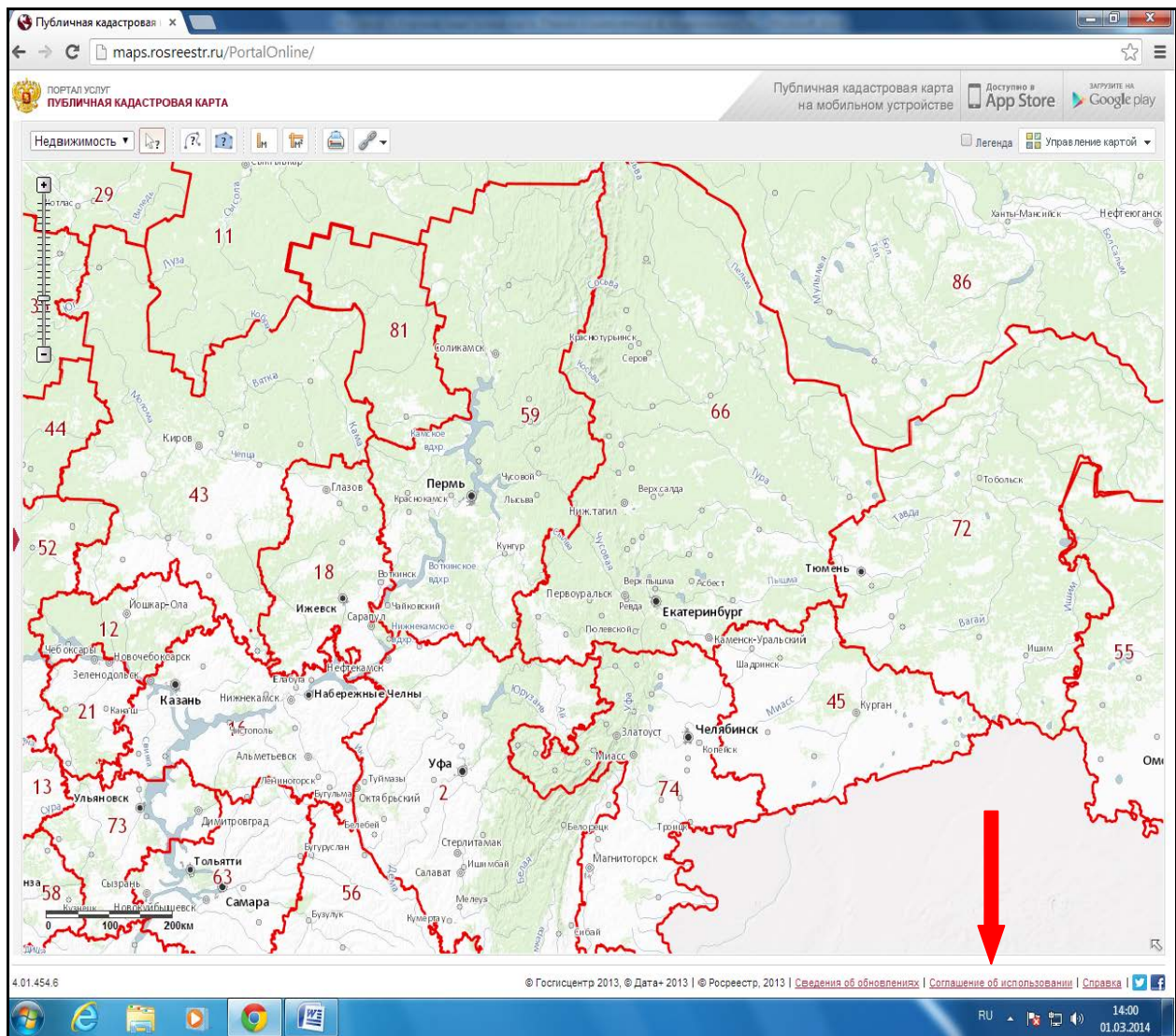


Рис. 6. Окно интерфейса пользователя публичной кадастровой картой

3.6. Управление публичной кадастровой картой

Управлять публичной кадастровой картой можно с помощью компьютерной мыши. Возможно:

1. Перемещение.

Для перемещения карты перетащите ее в необходимом направлении, удерживая нажатой левую клавишу мыши.

2. Изменение масштаба карты при помощи колесика мыши.

Для увеличения масштаба карты прокрутите колесико мыши по направлению от себя. Для уменьшения масштаба карты прокрутите колесико мыши по направлению к себе.

3. Увеличение и перемещение карты щелчком мыши.

Чтобы увеличить масштаб карты на один шаг масштабного ряда, дважды щелкните по карте левой кнопкой мыши.

При этом центр карты сместится в точку, указанную курсором мыши.

4. Изменение масштаба карты с помощью интерфейсного инструмента.

Для увеличения или уменьшения масштаба карты на необходимое количество фиксированных шагов воспользуйтесь интерфейсным инструментом изменения масштаба.

Вы можете переместить бегунок инструмента или нажать на кнопки «+» или «-» необходимое число раз (рис. 7).

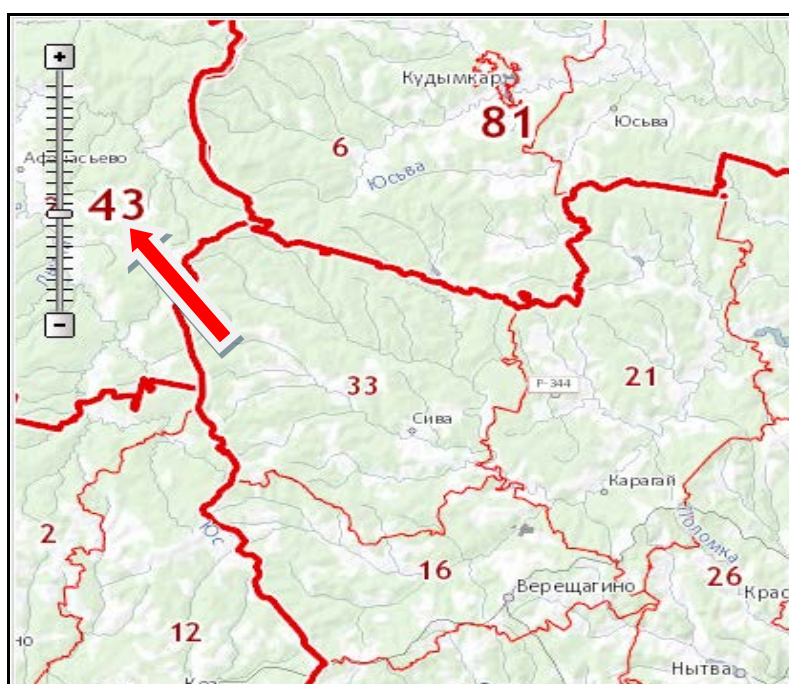


Рис. 7. Схема изменения масштаба на карте

5. Формат «Обзорная карта».

Обзорная карта предназначена для отображения положения текущего экстенда карты. Окно обзорной карты можно скрыть или развернуть с помощью специального инструмента в правом нижнем углу.

6. Увеличение выбранной области на карте.

Для увеличения выбранной области на карте нажмите клавишу Shift при выбранном инструменте «Идентификация», удерживайте нажатой левую клавишу мыши, выделите прямоугольную область на карте (рис. 8).



Рис. 8. Увеличение выбранной области на карте
(экстент карты изменится в соответствии с указанной областью)

7. Управление историей экстенгов.

Экстент карты – отображаемая на экране прямоугольная область карты. В течение сеанса работы система хранит в виде экстенгов сведения обо всех фрагментах карт, которые пользователь сформировал с помощью функций перемещения и масштабирования.

Пользователь имеет возможность последовательно воспроизвести всю историю изменений экстенгов в прямом и обратном порядке.

При этом происходит быстрый переход от одного фрагмента карты к другому. Состав отображаемых фрагментов карт не изменяется.

8. Возврат к предыдущему экстенгу и переход к следующему экстенгу.

Для перехода к предыдущему экстенгу в истории воспользуйтесь кнопкой перехода на предыдущую страницу браузера (рис. 9).

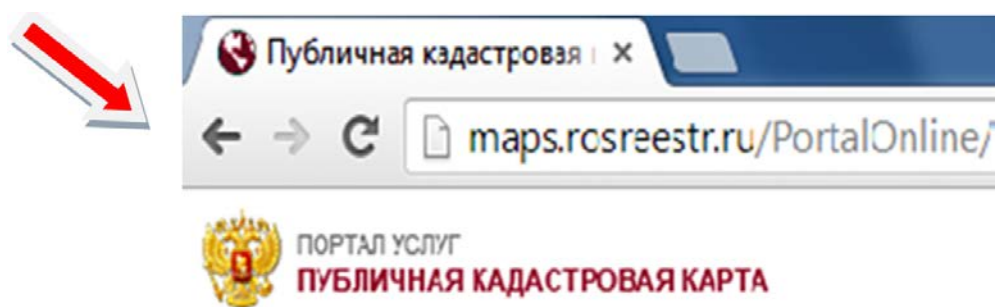


Рис. 9. Схема возврата от одного фрагмента карты к другому

Для перехода к следующему экстенду воспользуйтесь кнопкой перехода на следующую страницу браузера.

Функция доступна, если ранее был осуществлен переход к предыдущему экстенду и после этого с картой не производились никакие другие действия.

9. Выбор базовой карты.

Публичная кадастровая карта может отображаться на различной картографической основе.

Для переключения между различными картографическими основами используйте инструмент «Управление картой» на Панели инструментов (рис. 10).

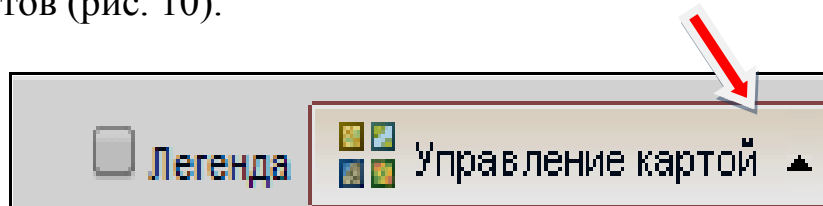


Рис. 10. Панель инструментов

Для того чтобы на карте отображались названия географических объектов, необходимо выбрать пункт «Надписи на карте» в разделе «Управление картой» (рис. 11).

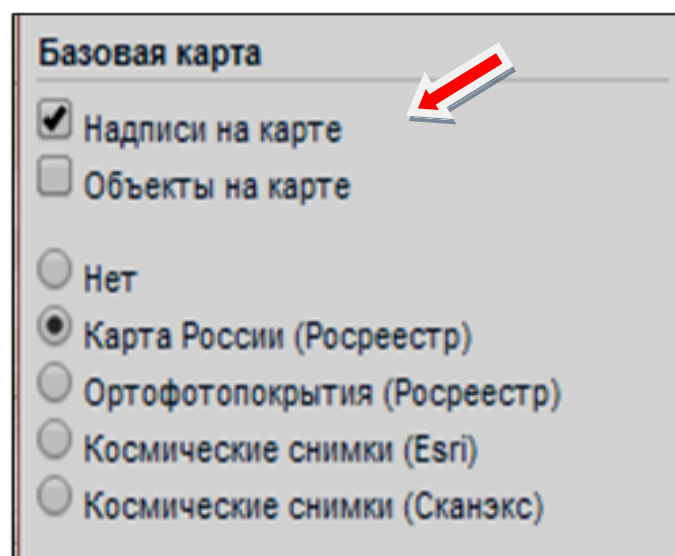


Рис. 11. Схема выбора информации с карты

Для выбора информации с карты доступны варианты, обозначенные на рисунке 11. Поясним, «Нет» здесь означает, что отображение публичной кадастровой карты без картографической основы (рис. 12).

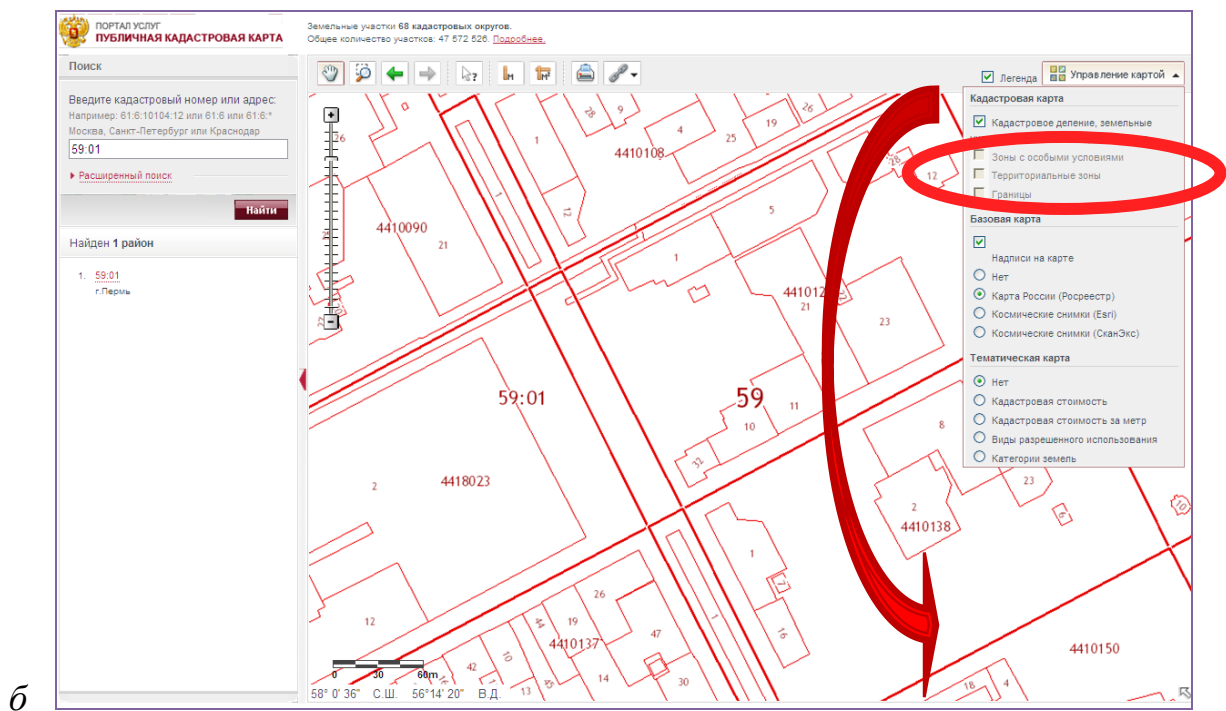
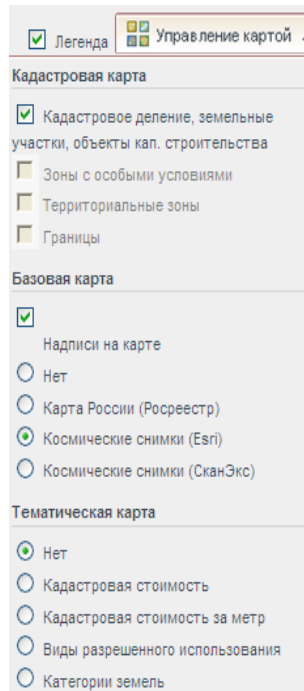


Рис. 12. Отображение публичной кадастровой карты без картографической основы

Карта России (Росреестр) – отображение публичной кадастровой карты, предоставленной Росреестром, совместно с картой местности.

Космические снимки (Esri) – отображение публичной кадастровой карты совместно с космическими снимками, предоставленными компанией Esri (рис. 13).

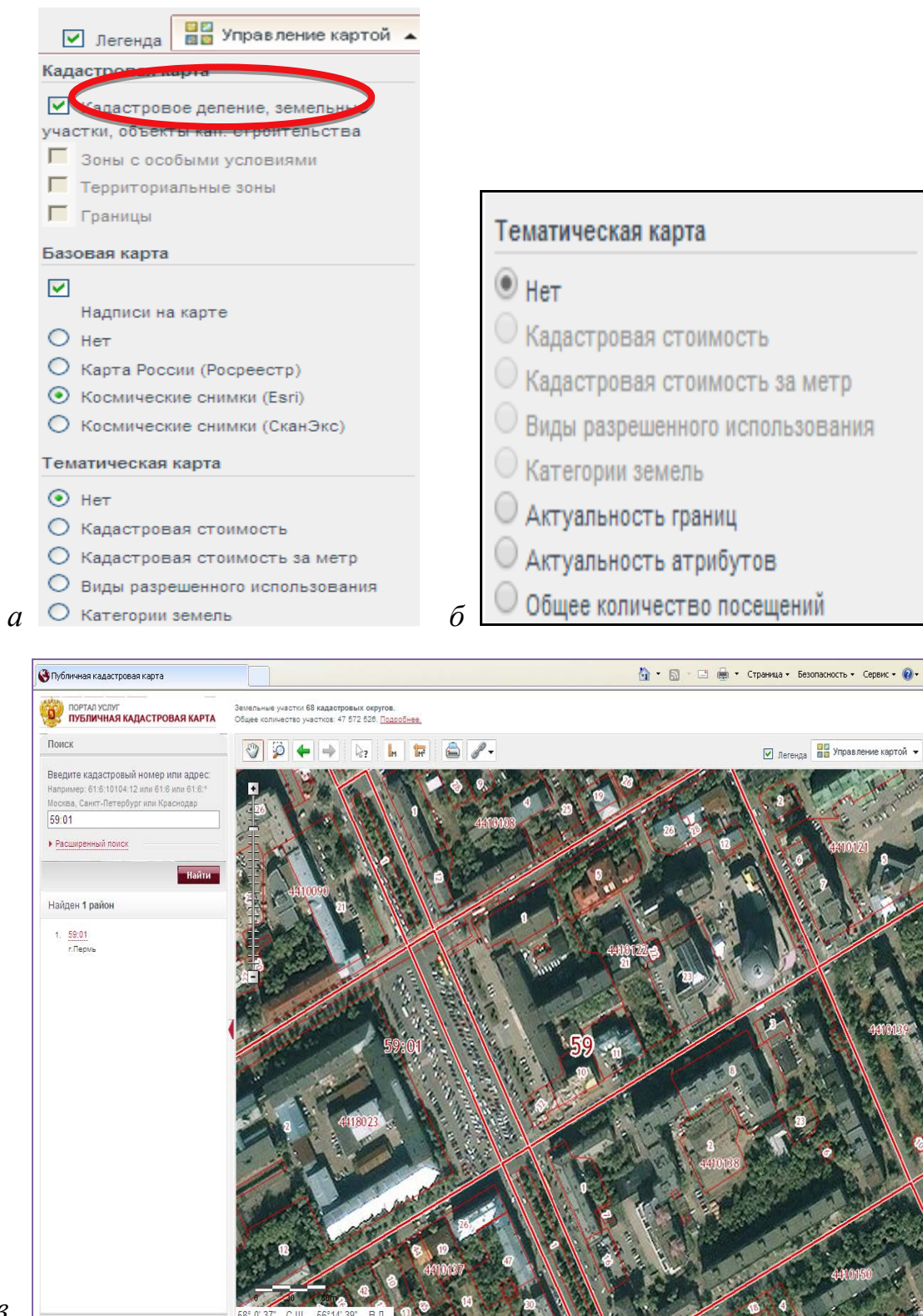


Рис. 13. Космический снимок Esri

Ортофотопокрывтия (Росреестр) – отображение публичной кадастровой карты, предоставленной Росреестром, совместно с ортофотопокрывтиями в составе картографической основы кадастра (рис. 14).

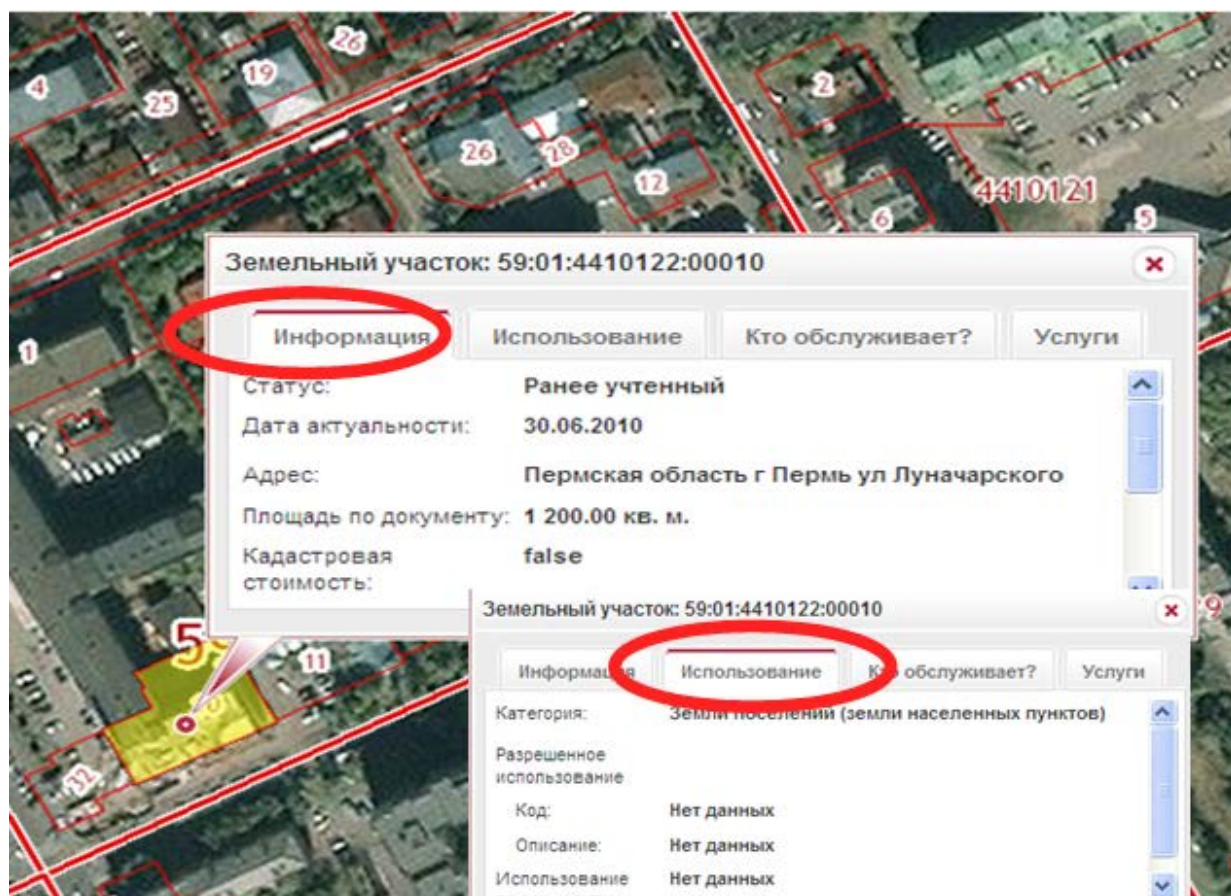


Рис. 14. Результат совмещения двух картографических основ

Космические снимки («Сканэкс») – отображение публичной кадастровой карты совместно с комических снимками, предоставленными компанией «Сканэкс».

3.7. Справочная информация об объекте недвижимости на публичной кадастровой карте

Выбор тематической карты

На публичной кадастровой карте доступны для просмотра несколько типов тематических карт. Тематическая карта доступна только на крупных масштабах. Для переключения между тематическими картами используется инструмент «Управление картой» на Панели инструментов (см. рис. 10).

Для выбора доступны варианты информации, обозначенные на рисунке 15.

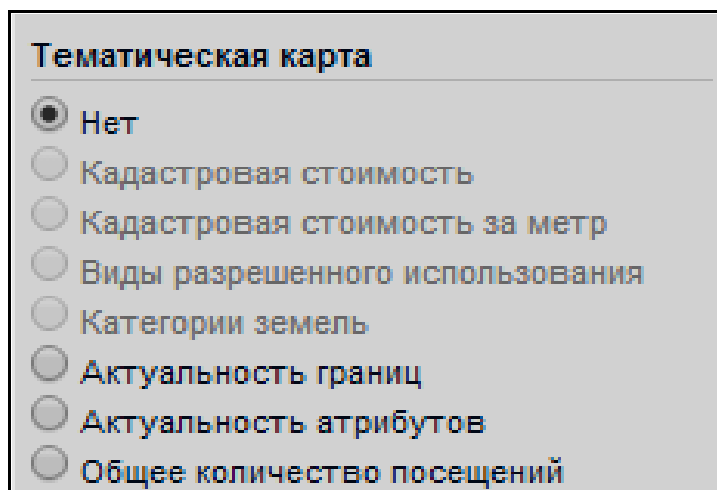


Рис. 15. Схема выбора информации с карты

Нет – отображение публичной кадастровой карты без тематической карты.

Кадастровая стоимость – тематическая карта кварталов и объектов недвижимости по кадастровой стоимости. Тематическая карта доступна только на крупных масштабах (рис. 16).

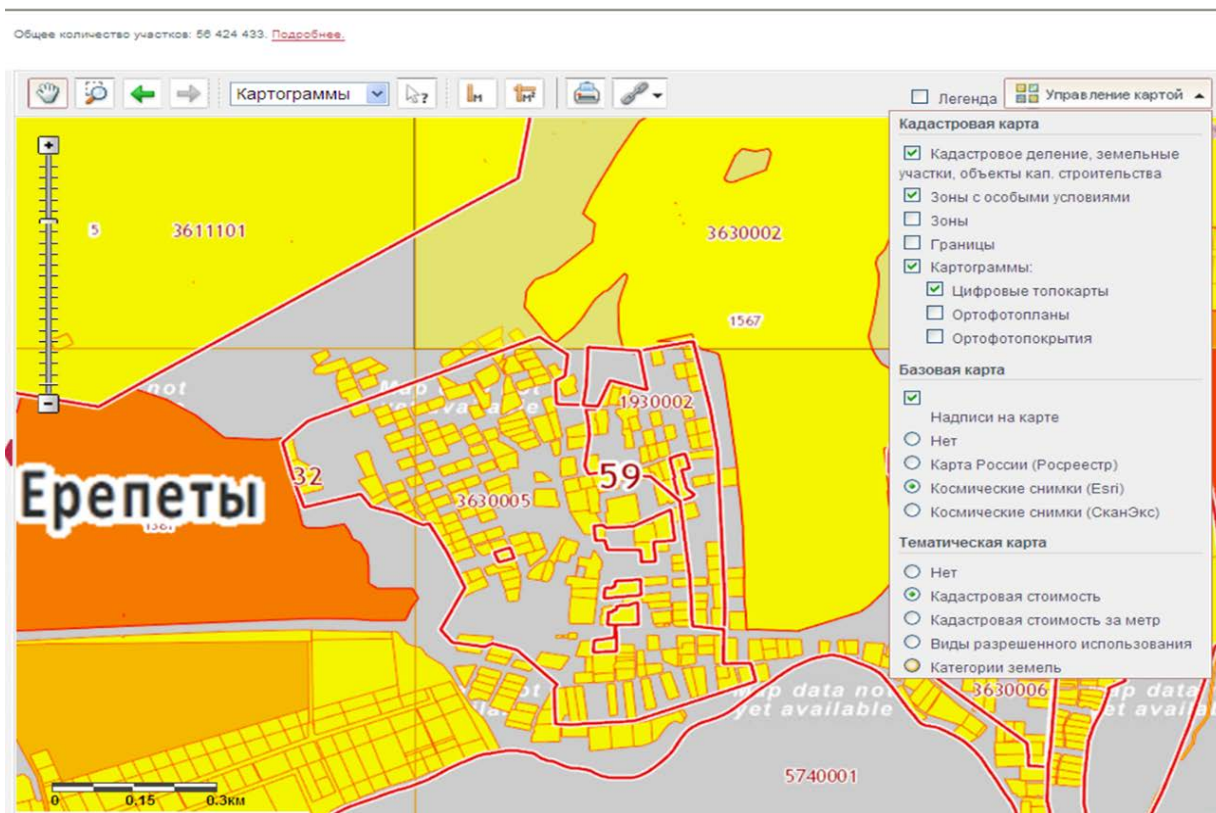


Рис. 16. Информация о кадастровой стоимости земельных участков

Кадастровая стоимость за метр – тематическая карта кварталов и объектов недвижимости по кадастровой стоимости за единицу площади (рис. 17).

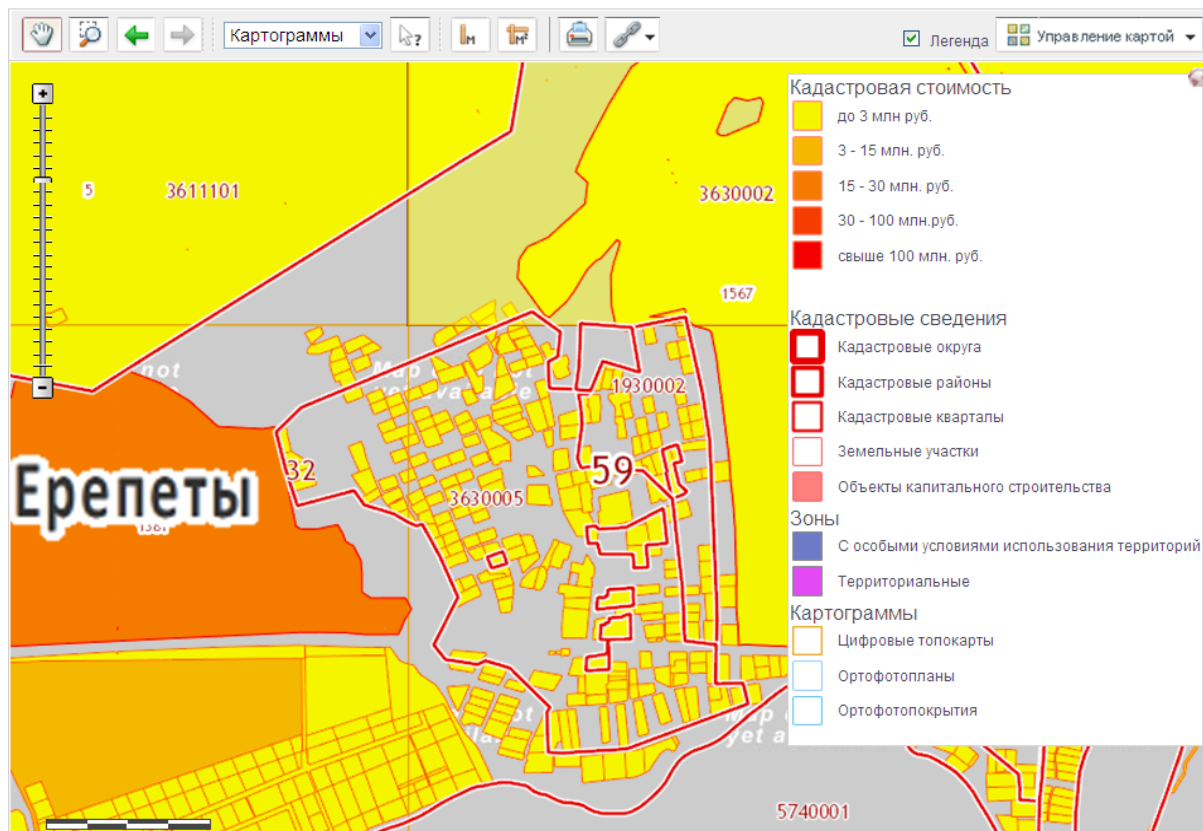


Рис. 17. Легенда карты о кадастровой стоимости участков

Категории земель – тематическая карта кадастровых кварталов и земельных участков по категории земель. Тематическая карта доступна только на крупном масштабе (рис. 18).

Виды разрешенного использования – тематическая карта земельных участков по виду разрешенного использования. Тематическая карта доступна только на крупных масштабах (пример – рис. 19).

Актуальность сведений – тематическая карта кадастровых округов по давности обновления.

Общее количество посещений – тематическая карта кадастровых округов по общему количеству посещений.

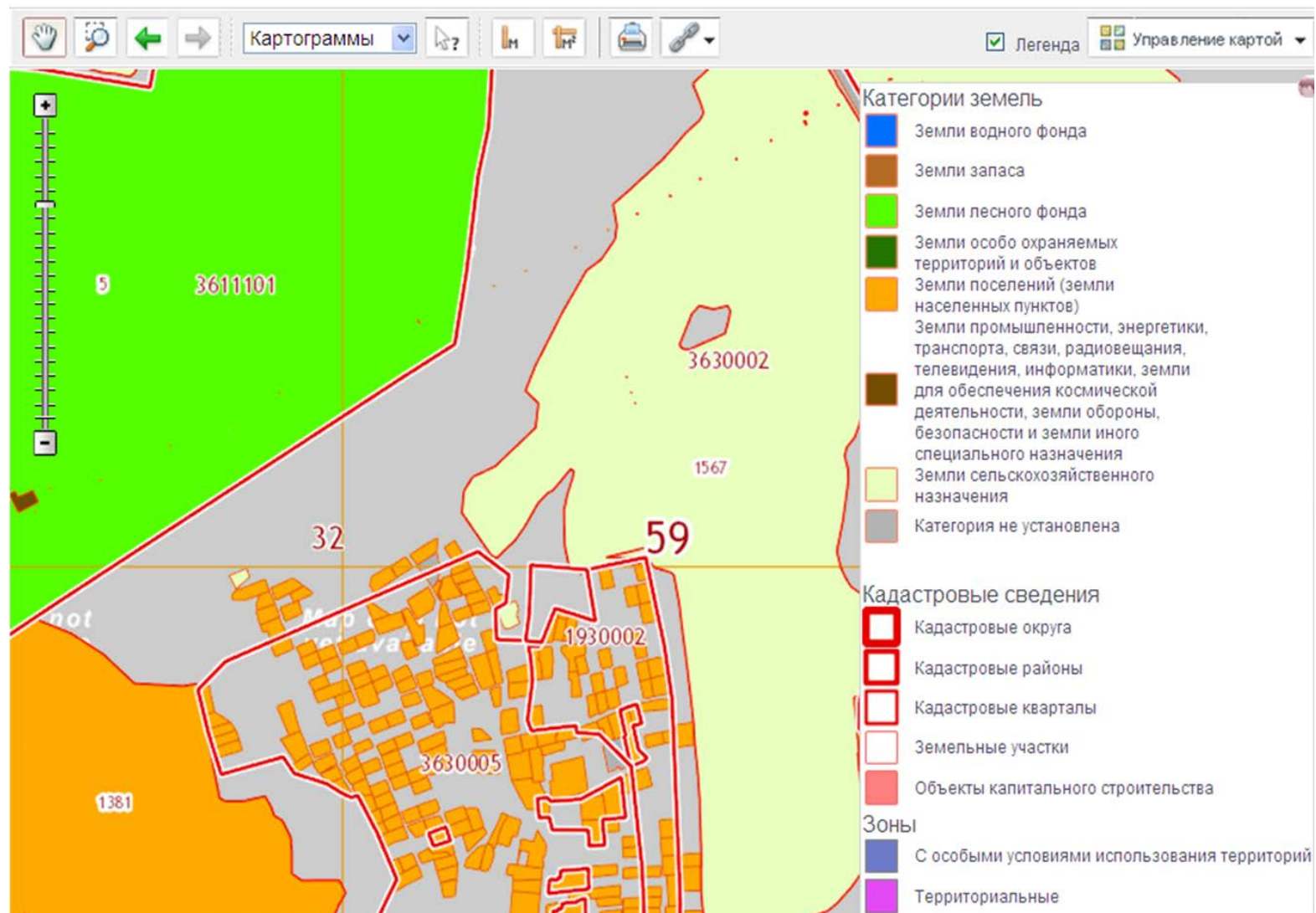


Рис. 18. Распределение земель по категориям и легенда к публичной кадастровой карте

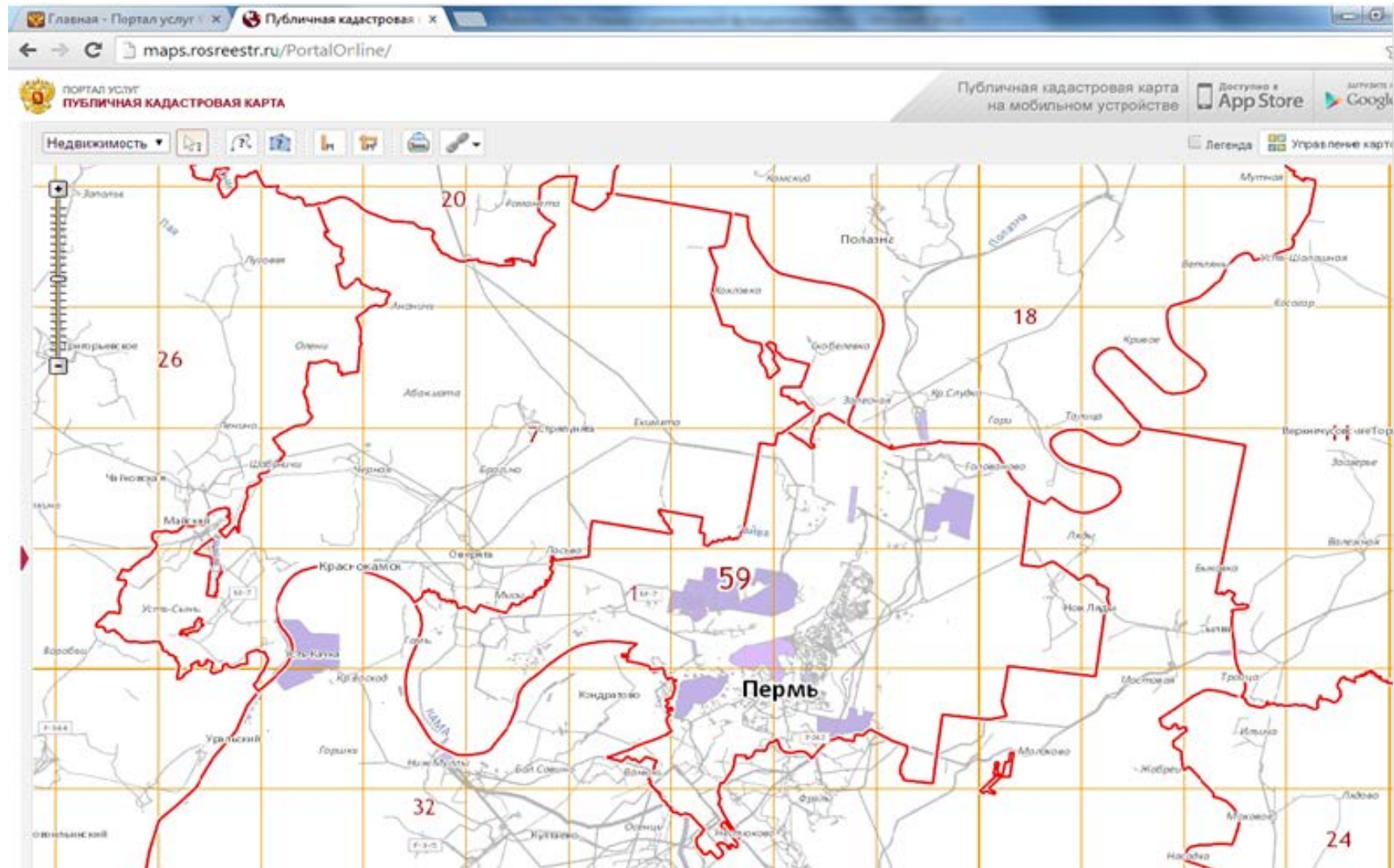


Рис. 19. Картографическая основа (цифровые топографические карты) зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)

Выбор состава информации, отображаемой на публичной кадастровой карте

Состав информации, отображаемой на публичной кадастровой карте, можно выбирать, используя инструмент «Управление картой» на Панели инструментов (рис. 20).

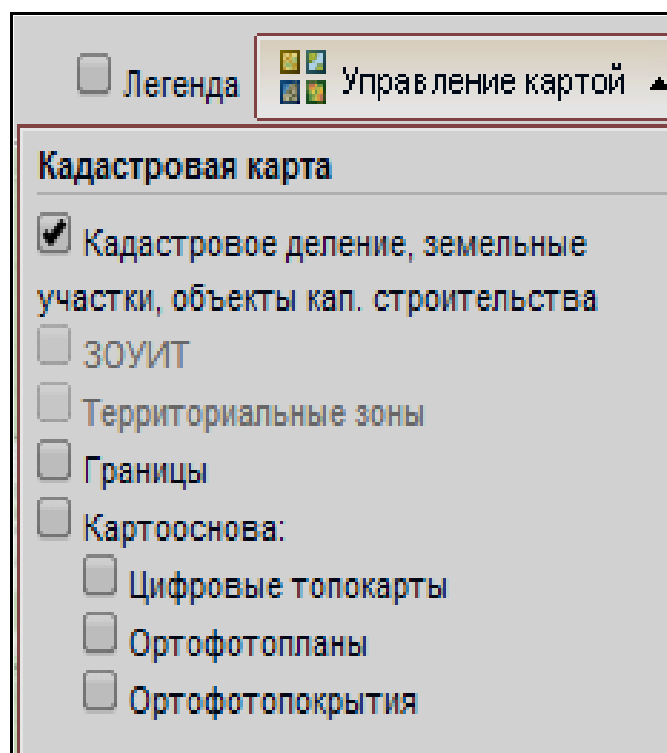


Рис. 20. Схема выбора информации с карты

Кадастровое деление, земельные участки, объекты капитального строительства – этот слой включает границы единиц кадастрового деления, границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках.

Зоны с особыми условиями использования территории – этот слой включает границы зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – этот слой включает границы территориальных зон.

Границы – этот слой включает государственную границу Российской Федерации, границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, границы населенных пунктов.

Картографическая основа кадастра – этот слой включает картограммы цифровых топографических карт, ортофотопланов, ортофотопокровтий.

Легенда предназначена для отображения стилей оформления объектов на карте и формируется динамически в зависимости от состава отображаемых слоев.

Для просмотра легенды необходимо включить ее отображение, поставив отметку рядом с надписью «Легенда» на Панели инструментов (рис. 21).

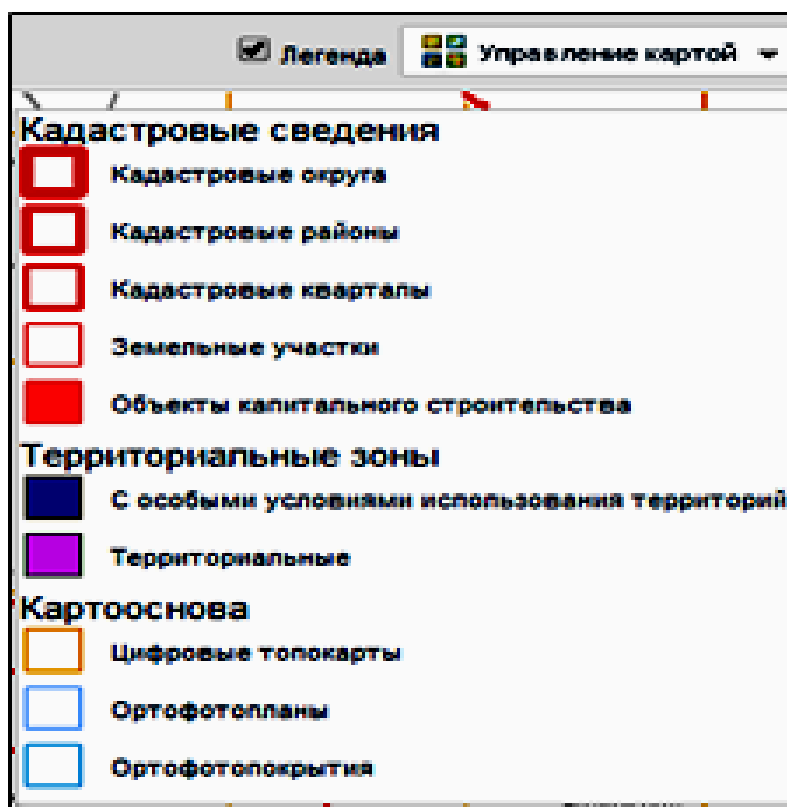


Рис. 21. Схема выбора информации с карты

Чтобы измерить расстояние на карте, выберите инструмент «Измерение длины» на Панели инструментов (см. рис. 10).

Щелчками левой кнопки мыши укажите начальную, промежуточные и конечную точку линии, длину которой необходимо измерить (рис. 22). При необходимости отредактируйте сформированную линию путем перемещения и добавления новых вершин.

Измеренная длина линии отобразится в информационном окошке рядом с последней указанной вершиной. Расстояние указывается в километрах.

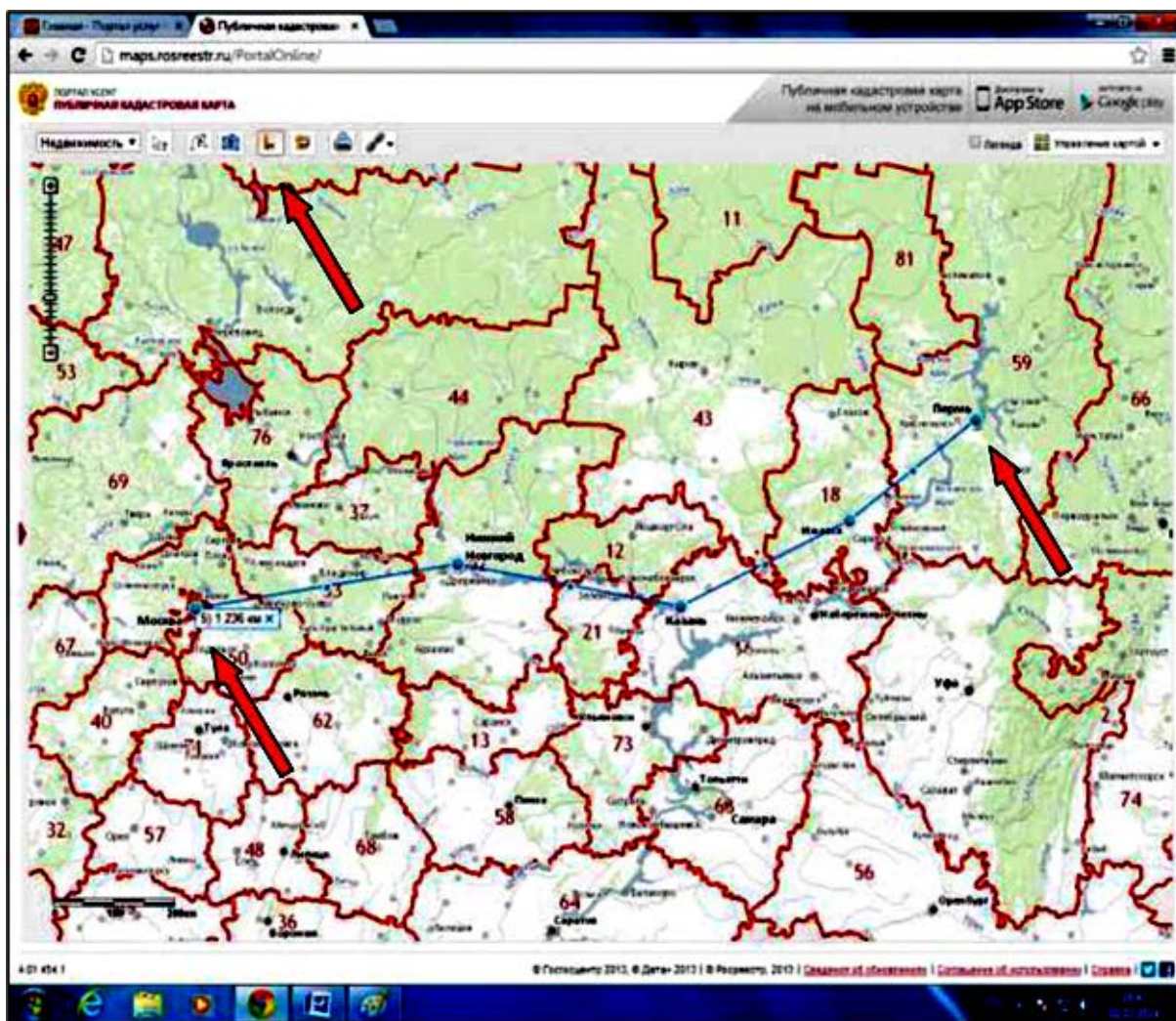


Рис. 22. Измерение расстояний на публичной кадастровой карте

Чтобы измерить площадь на карте, выберите инструмент «Измерить площадь» на Панели инструментов (рис. 10).

Щелчками левой кнопки мыши укажите вершины полигона, площадь которого необходимо измерить (рис. 23). При необходимости измените границы сформированной области перемещением вершин и добавлением новых вершин.

Измеренная площадь отобразится в информационном окошке рядом с последней указанной вершиной. Площадь указывается в квадратных километрах.

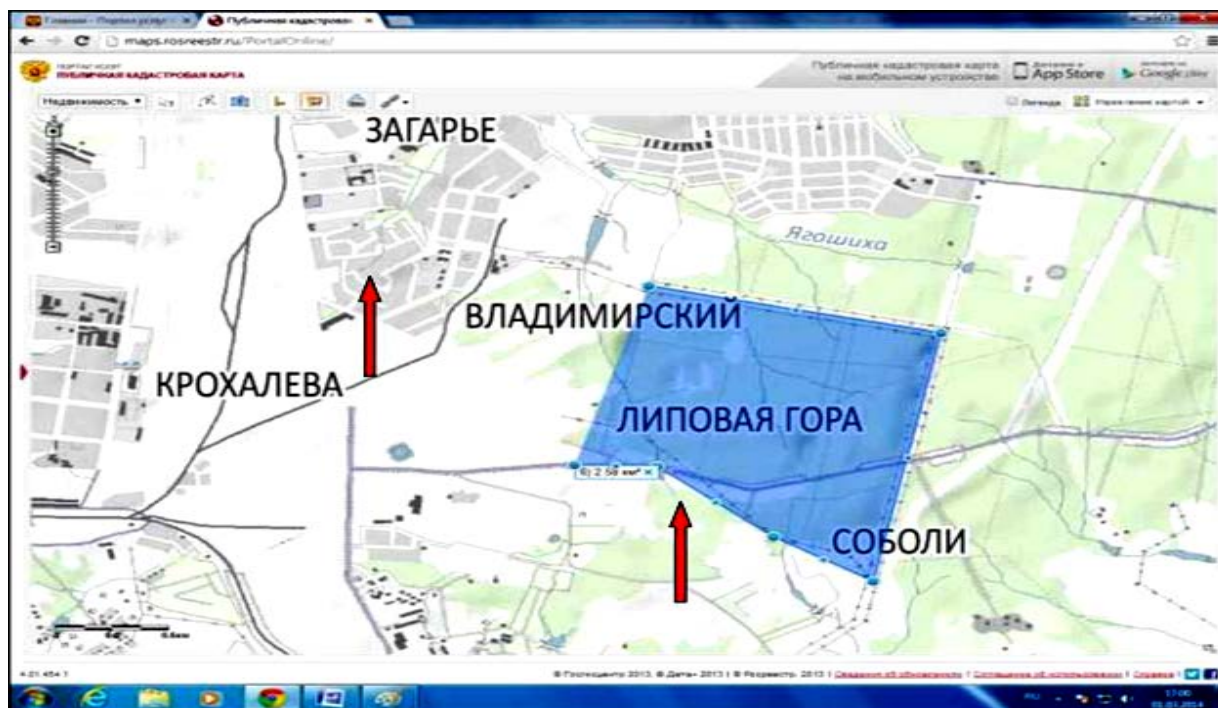


Рис. 23. Измерение площади на публичной кадастровой карте

Чтобы распечатать фрагмент карты, необходимо выбрать инструмент «Печать карты» (рис. 24).



Рис. 24. Схема расположения выбранного действия

В открывшемся новом окне интернет-браузера будет отображен подготовленный для печати фрагмент карты и поле для внесения комментариев к нему.

Подготовленным для печати фрагментом карты с помощью мыши можно управлять: перемещать и изменять масштаб.

Для отправки сформированного изображения и комментариев к нему на печать выберите инструмент «Печать» (рис. 25).

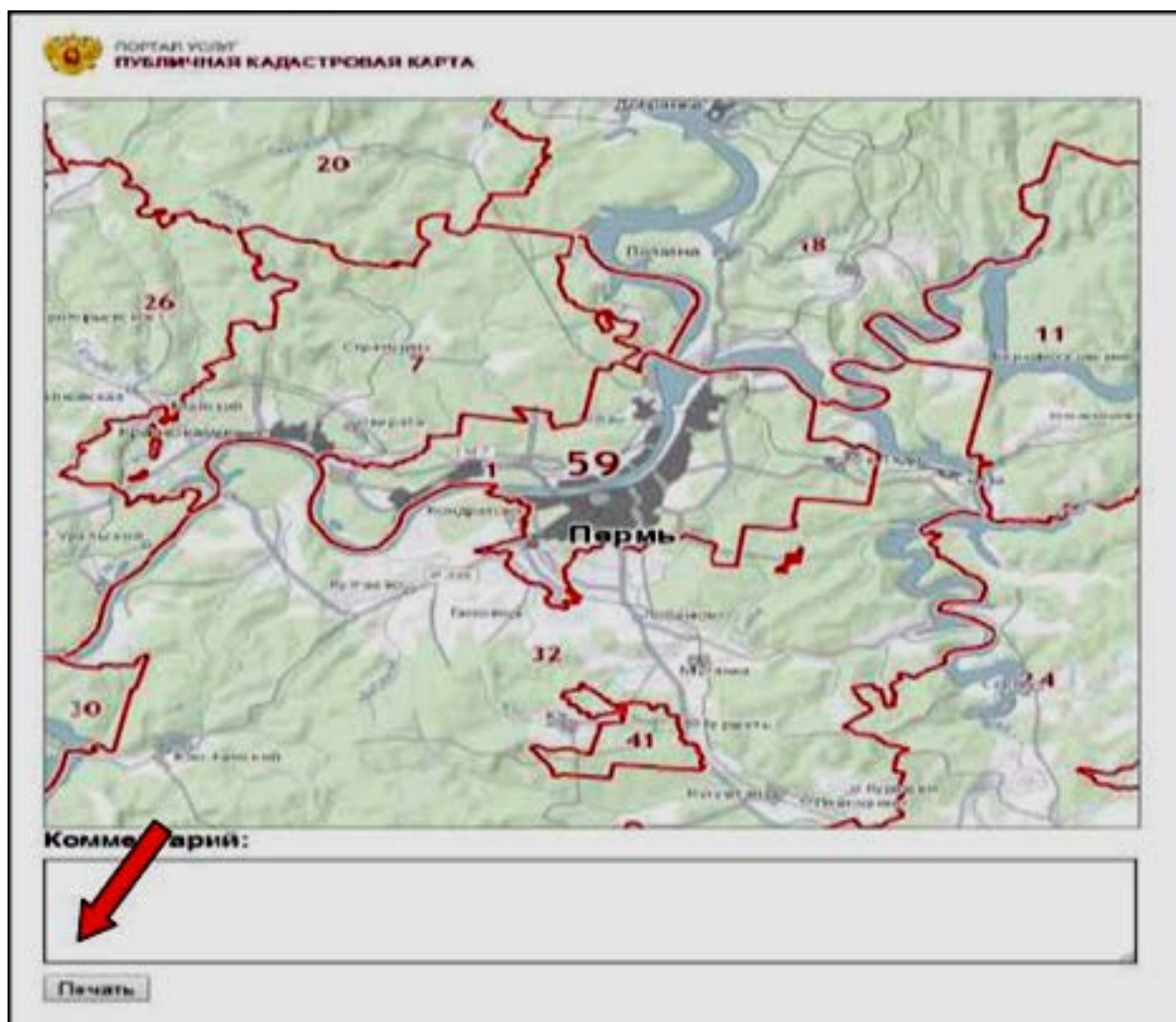


Рис. 25. Подготовка к печати фрагмента публичной кадастровой карты

Для получения ссылки на текущий экстенд карты выбирают инструмент «Ссылка на карту», после чего копируют адрес из отобразившейся адресной строки (рис. 26). Ссылку на карту можно отправить по почте или сохранить в закладке.

Пользователь может добавить на карту объекты, описание местоположения которых сформировано в виде файлов в форматах *kml* или *csv*.

Координаты объектов в файле должны быть указаны в десятичных градусах в системе координат публичной кадастровой карты (проекция *Web Mercator* WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere).

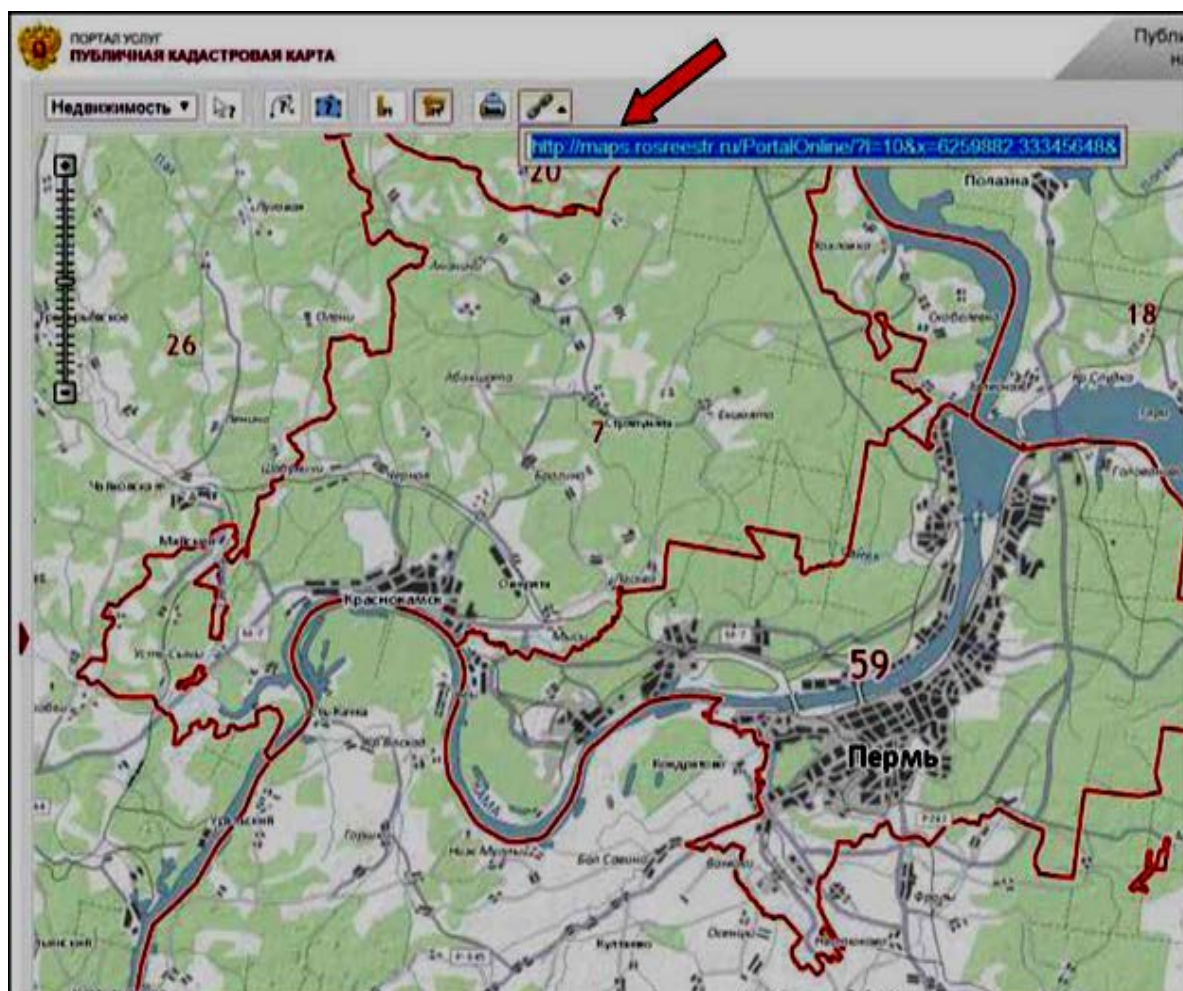


Рис. 26. Получение ссылки на фрагмент публичной кадастровой карты

В случае импорта объектов из *csv*-файла их описание должно соответствовать следующим требованиям:

1) объект может быть описан одной или несколькими поворотными точками. Одна точка – точечный объект; две и более точки – полилиния. Две и более точки (координаты первой и последней совпадают) – полигон;

2) координаты X и Y в описании поворотной точки должны быть разделены запятой; поворотные точки – точкой с запятой; дробная часть координат отделена точкой.

В случае импорта объектов из *kml*-файла документ должен быть сформирован в соответствии с требованиями стандарта «*Open GIS® стандарт кодирования KML*».

Для добавления объектов на карту необходимо перетащить файл с описанием их местоположения на область карты в приложении.

Экстент и масштаб карты изменятся для отображения всех импортированных объектов.

Для изменения границ импортированного объекта необходимо выбрать его щелчком левой кнопки мыши, переместить или добавить новые вершины.

Для включения/отключения отображения слоя с импортированными объектами необходимо установить/снять соответствующую отметку «Объекты на карте» в списке слоев в разделе «Базовая карта» меню «Управление картой». Примеры файлов для импорта на карту можно скачать по ссылкам:

- http://maps.rosreestr.ru/portalo№ li№ e/examples/test_parcels.kml;
- http://maps.rosreestr.ru/portalo№ li№ e/examples/test_parcels.csv.

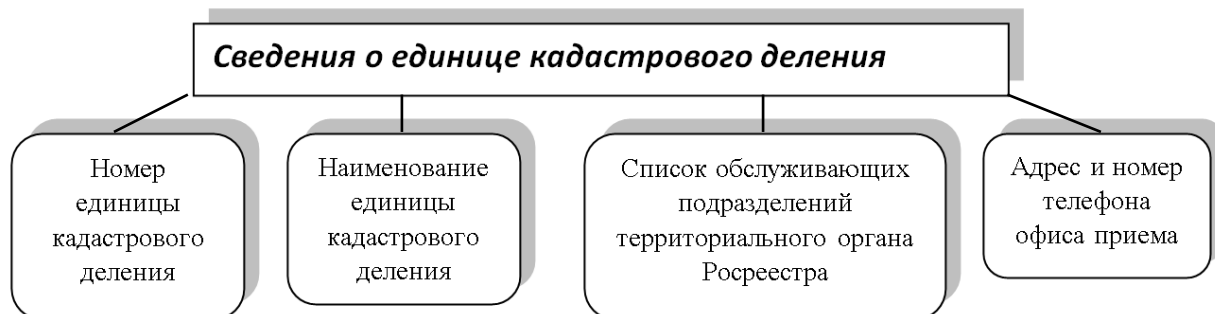
Получение информации об объектах на карте

Сведения, которые содержит публичная кадастровая карта:

- 1) сведения о единице кадастрового деления;
- 2) сведения о земельном участке;
- 3) сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства;
- 4) сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территории;
- 5) сведения о субъектах РФ, муниципальных образованиях, населенных пунктах;
- 6) сведения о границах;
- 7) картограммы, картографическая основа кадастра.

Содержание каждой из групп представлено на приведенных ниже блок-схемах (рис. 27–32).

а



б



Рис. 27. Единицы кадастрового деления



Рис. 28. Объекты незавершенного строительства

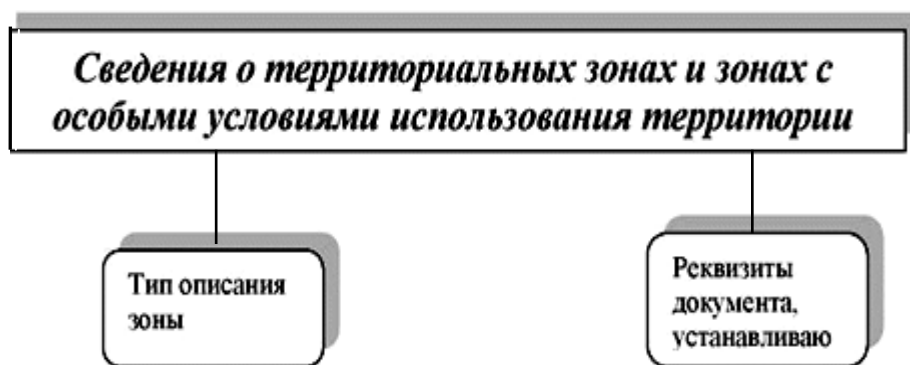


Рис. 29. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории

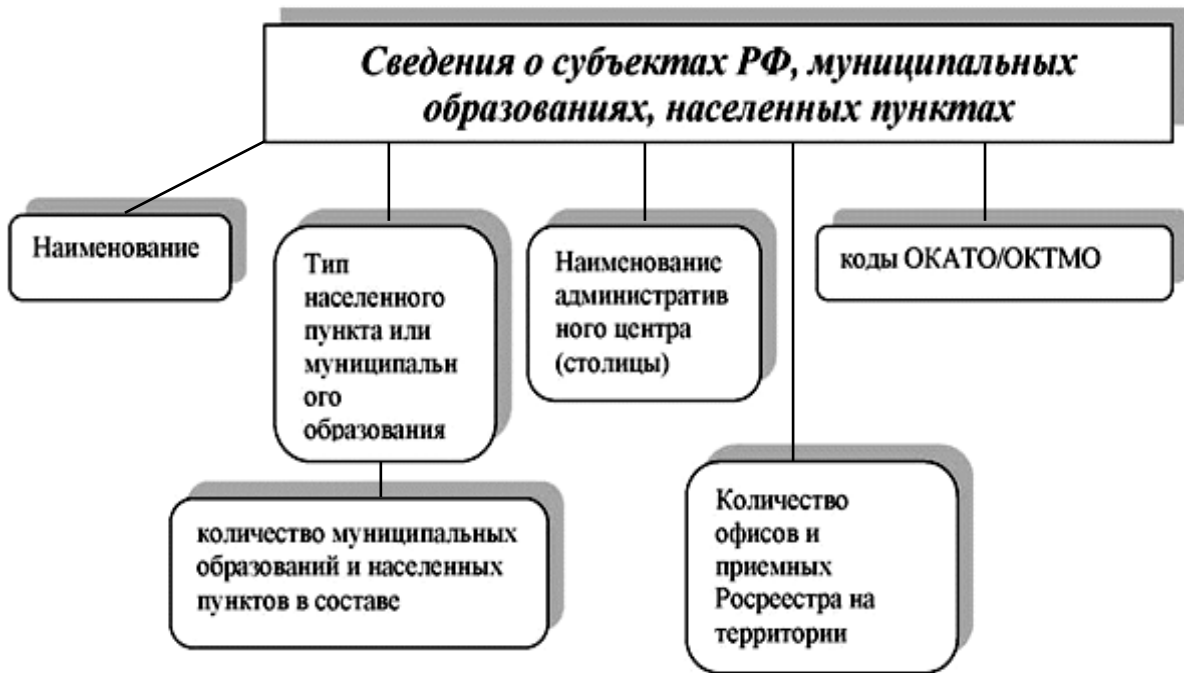


Рис. 30. Субъекты РФ, МО и населенные пункты

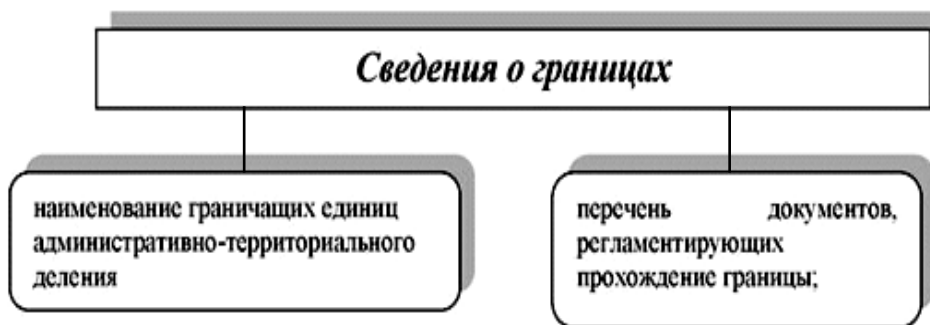


Рис. 31. Границы РФ

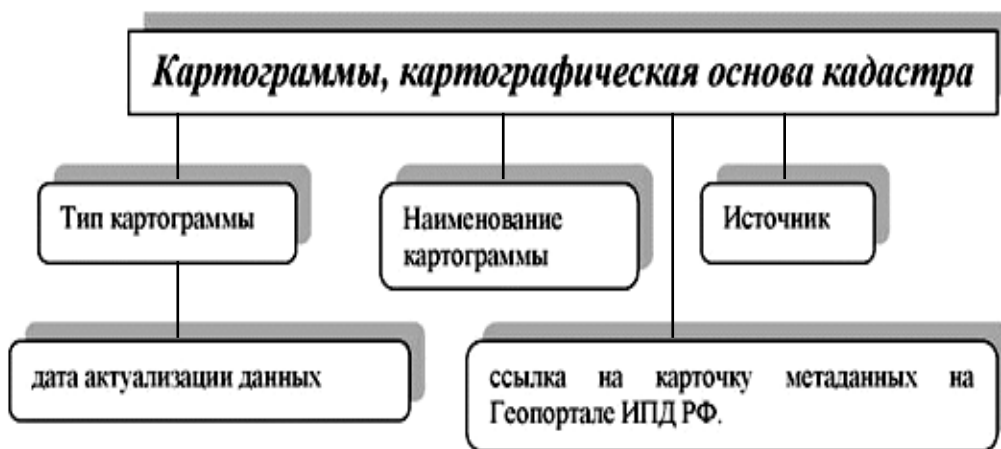


Рис. 32. Картограммы

Сведения государственного кадастра недвижимости по выбранному объекту предоставляются во всплывающем информационном окне.

Получение информации выбором объекта на карте

Для получения информации об объекте (объекты недвижимости и единицы кадастрового деления, границы, территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, картографическая основа кадастра) выберите инструмент «Информация», выберите нужный тип информации в выпадающем списке и кликните по интересующему объекту на карте (рис. 33, 34).

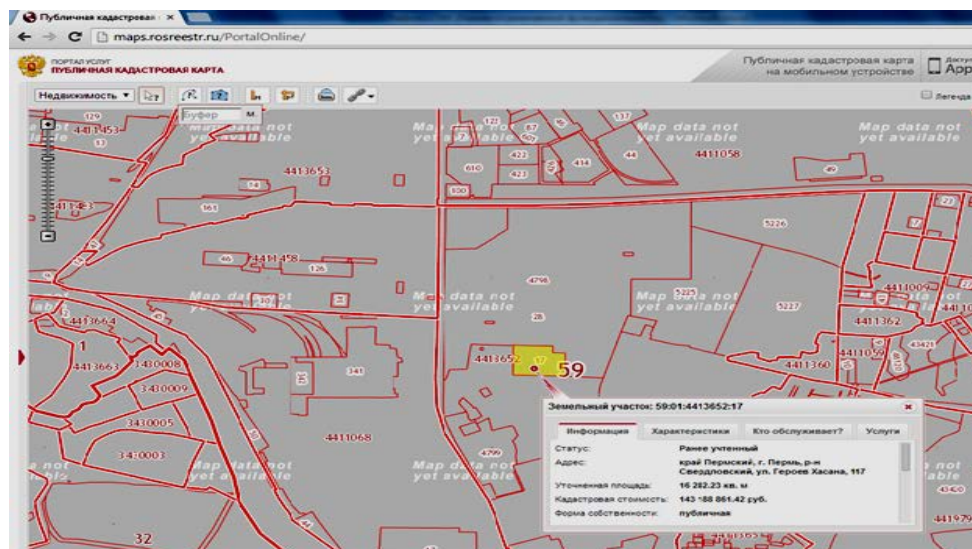


Рис. 33. Получение информации об объектах в различных масштабах

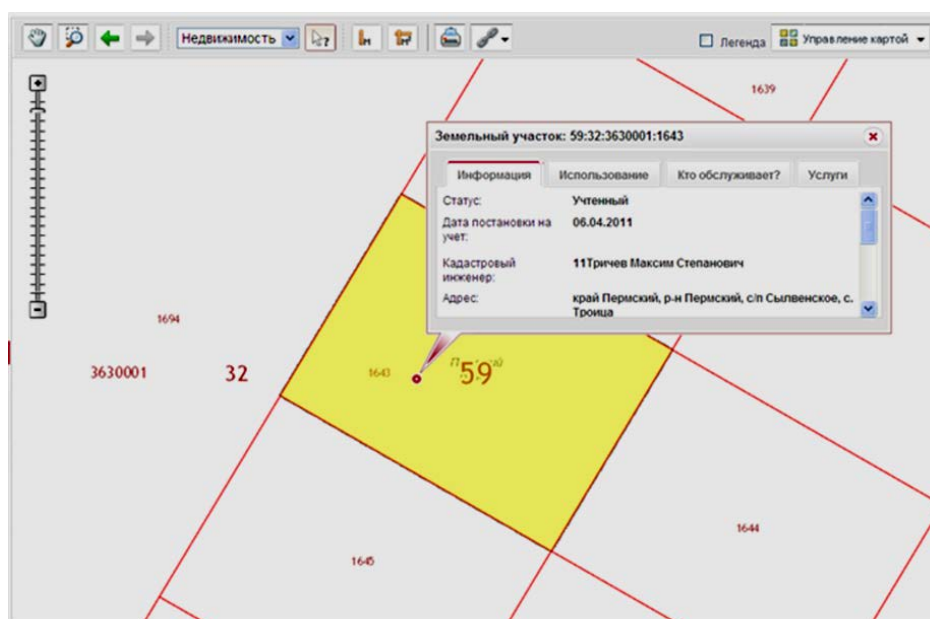


Рис. 34. Справочная информация о земельном участке

На мелких масштабах на публичной кадастровой карте отображаются границы кадастровых округов и кадастровых районов, границы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, картограммы картографической основы кадастра (рис. 35).

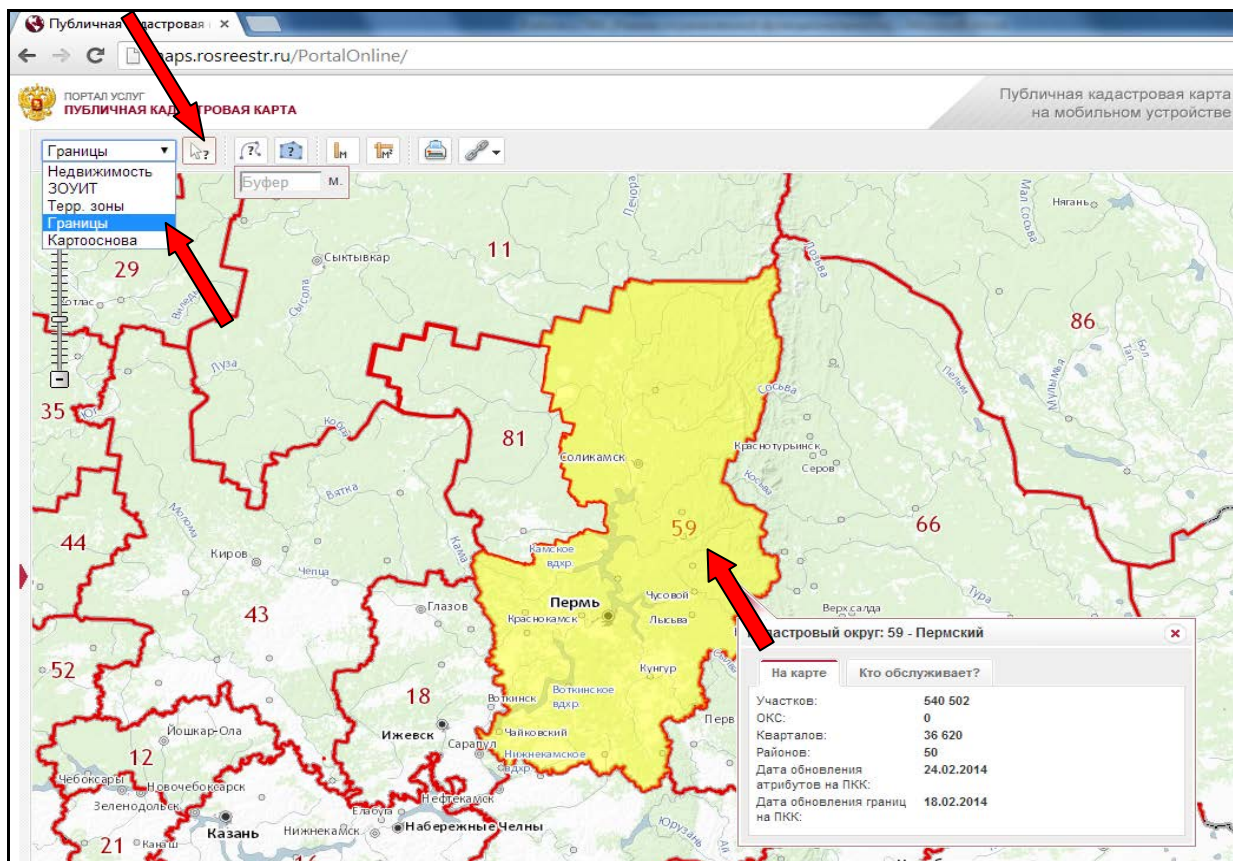


Рис. 35. Публичная кадастровая карта с отображением границ кадастровых округов и кадастровых районов, границы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований

Для получения сведений государственного кадастра недвижимости по земельным участкам, кадастровым кварталам, зонам и населенным пунктам увеличьте масштаб карты таким образом, чтобы отобразились нужные объекты.

Получение информации выбором записи в списке результатов поиска

Воспользуйтесь инструментами поиска объектов по атрибутам или на карте. В результате будет сформирован список результатов поиска, отображаемый в левой части экрана (рис. 36).

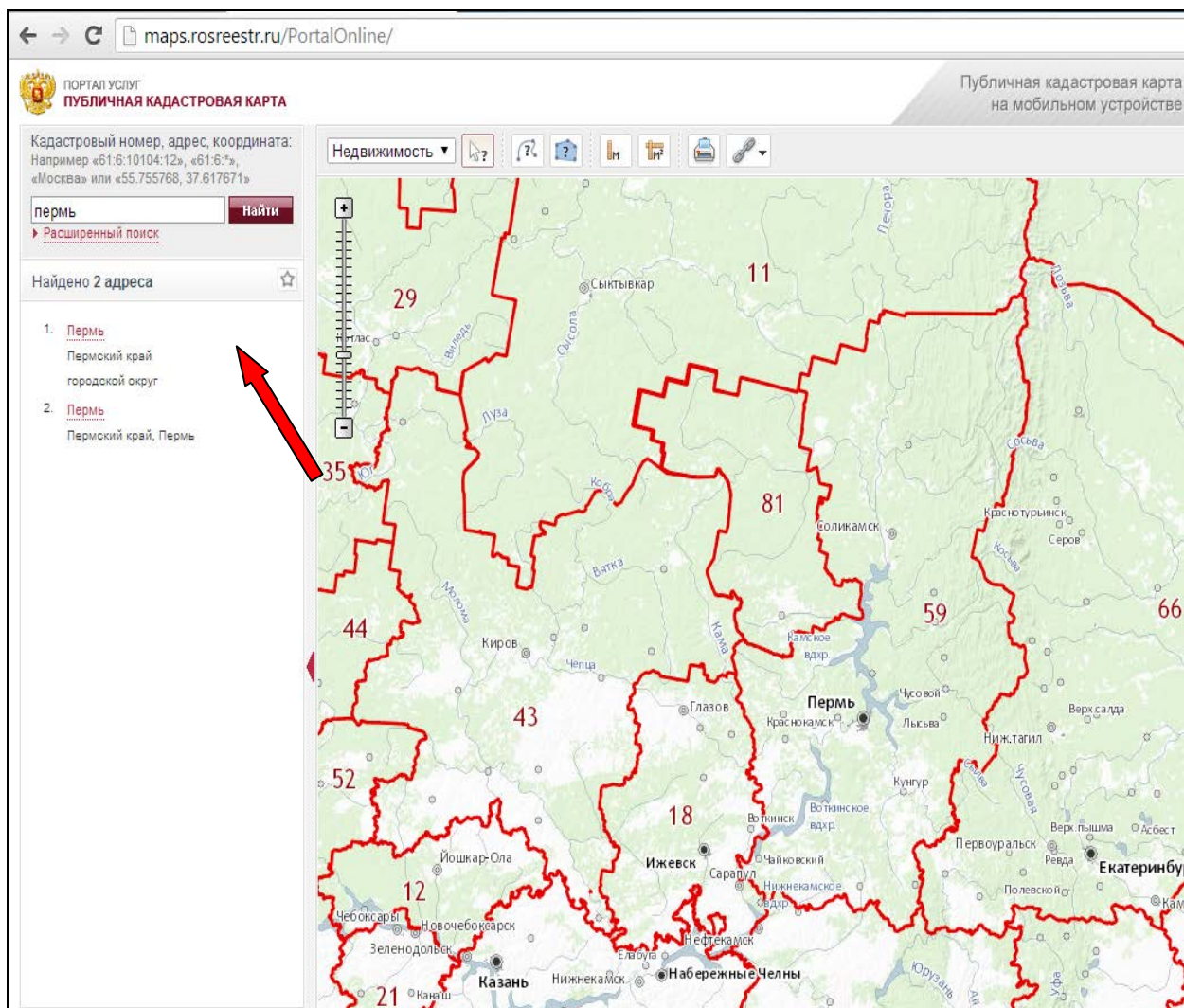


Рис. 36. Получение информации путем выбора записи в списке результатов поиска на публичной кадастровой карте

Выберите один объект из списка в Панели результатов поиска щелчком левой кнопки мыши для получения подробных сведений.

Поиск на карте объектов недвижимости и единиц кадастрового деления по атрибутам

Поиск осуществляется средствами Панели поиска, расположенной в левой части экрана (рис. 37). Свернуть Панель поиска можно с помощью элемента управления «Свернуть/Развернуть панель», расположенного вдоль правой границы Панели. Результаты поиска отображаются в Панели результатов в виде списка с указанием количества найденных записей. Перемещение по списку найденных объектов осуществляется с помощью вертикальной полосы прокрутки.

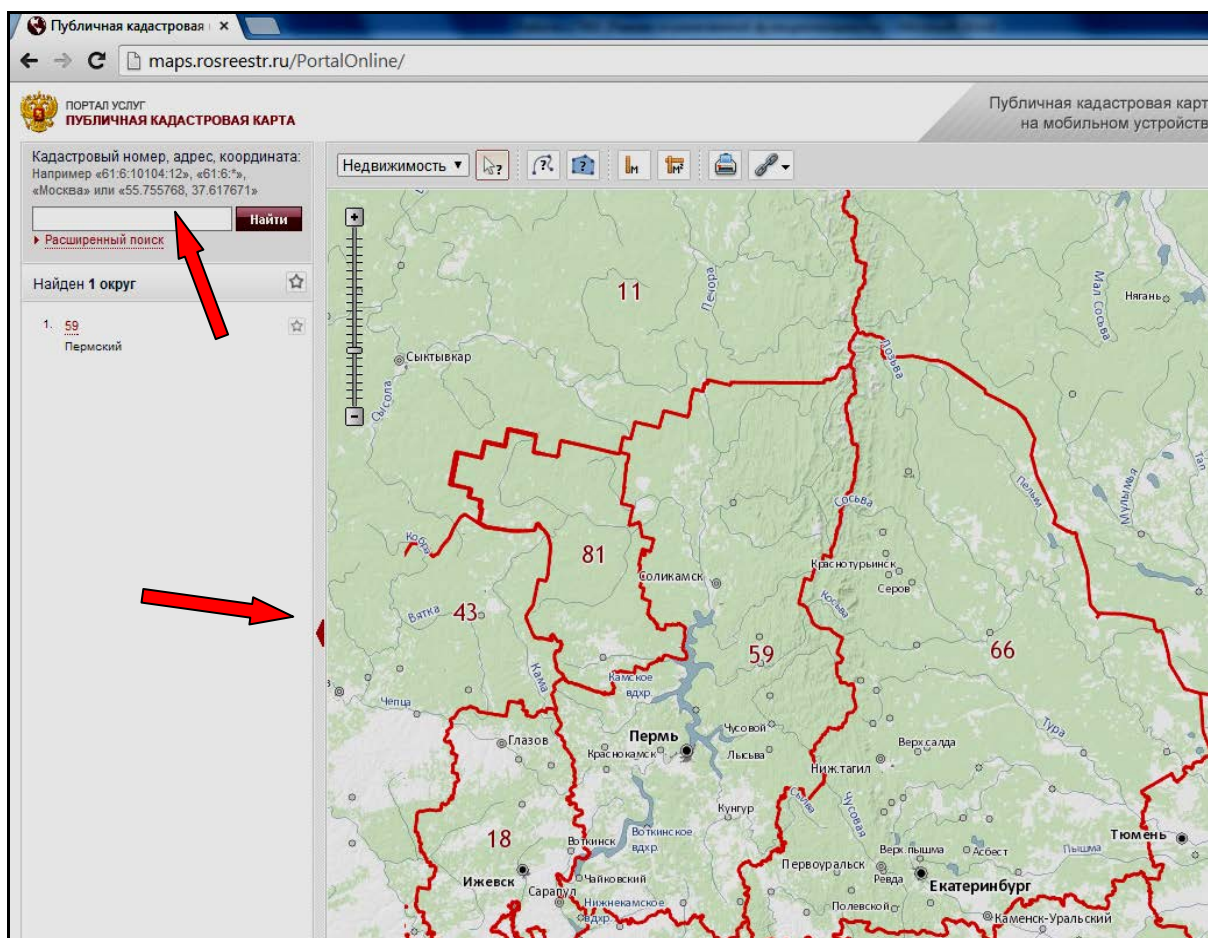


Рис. 37. Поиск объектов средствами панели поиска публичной кадастровой карты

Позиционирование и масштаб отображения карты определяются по первому объекту из списка найденных. Выбрав левой кнопкой мыши одну из позиций в списке найденных объектов, можно получить подробные сведения об этом объекте в виде информационного окна.

Быстрый поиск

В верхней части Панели поиска находится традиционная строка поиска, позволяющая осуществить *быстрый поиск по кадастровому номеру, адресу или координатам*.

С помощью строки поиска можно найти объект недвижимости или единицу кадастрового деления по кадастровому номеру (см. рис. 1). Для реализации функции в строку поиска вводится кадастровый номер или символ «*» вместо одной из позиций (рис. 38).

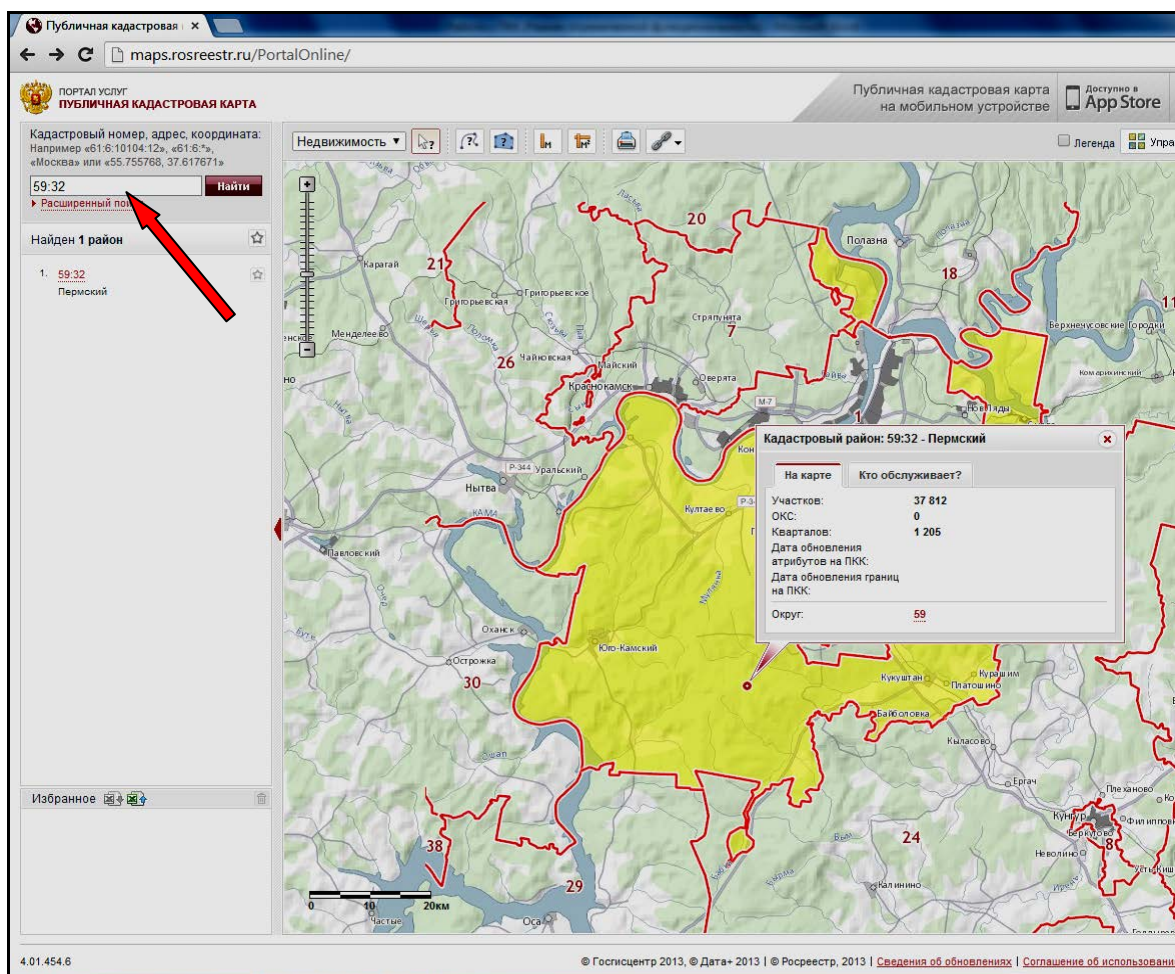


Рис. 38. Быстрый поиск объекта по кадастровому номеру

Если кадастровый номер введен не полностью, то осуществляется поиск единицы кадастрового деления по последней полностью введенной части кадастрового номера (например, по КН 59:32 будут выбраны КР № 32).

Если одна из позиций кадастрового номера содержит символ «*», то в Панели результатов поиска выводится список всех единиц кадастрового деления соответствующей позиции (например, по КН 59:32:* формируется список всех КК из КР № 32).

С помощью строки поиска можно найти точку на карте по адресу. Для реализации функции в строку поиска введите адрес (до уровня населенного пункта, например, «Пермь»). Нажмите кнопку «Найти». В Панели результатов поиска будет отображен список всех адресов, соответствующих запросу (рис. 39).

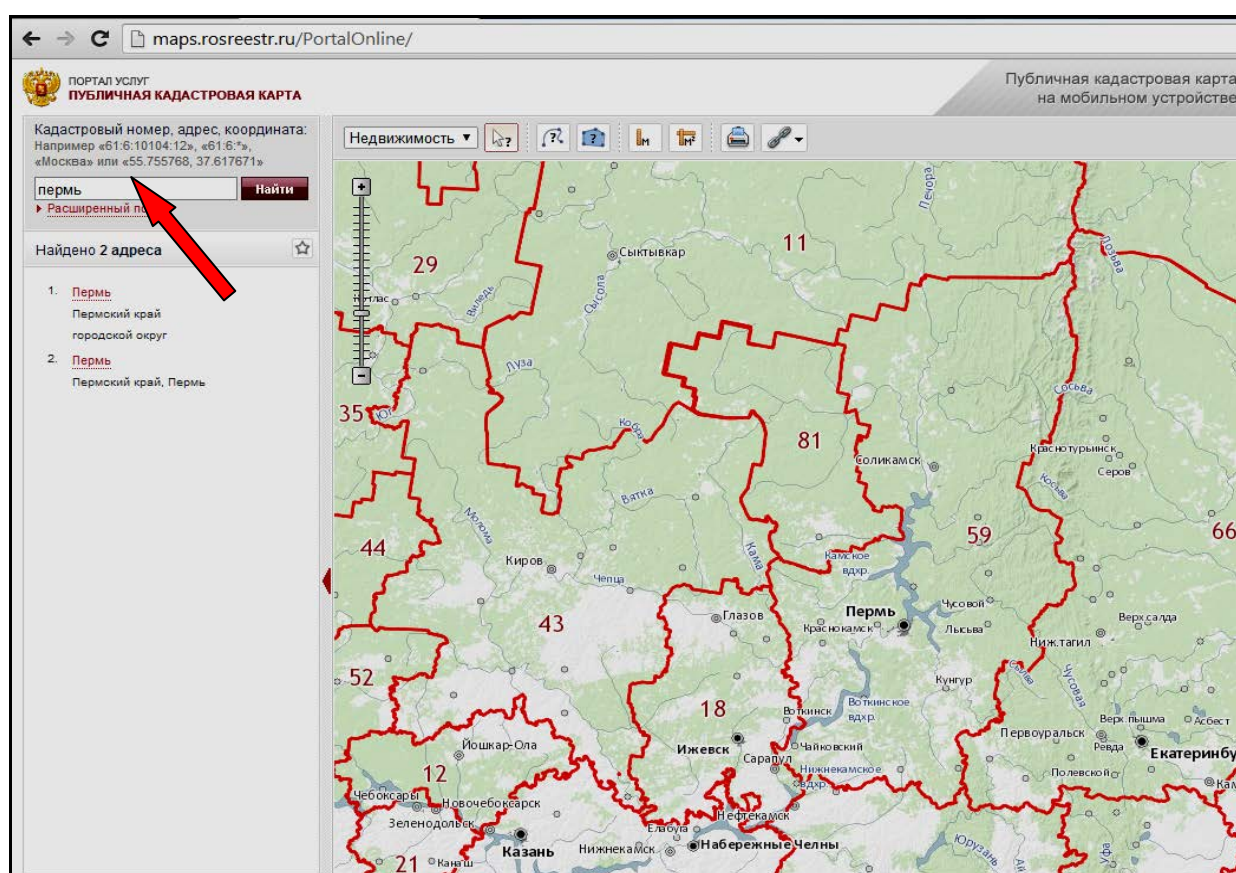


Рис. 39. Быстрый поиск объекта по адресу

С помощью строки поиска можно найти точку на карте по координатам. Для реализации функции в строку поиска введите координаты точки в десятичных градусах в системе координат публичной кадастровой карты – проекция *Web Mercator (WGS 1984 Web Mercator Auxiliary Sphere; WKID 3857, автор: EPSG)*, например, 55.755768,

37.617671 (рис. 40). Нажмите кнопку «Найти». Центр карты переместится в указанную точку.

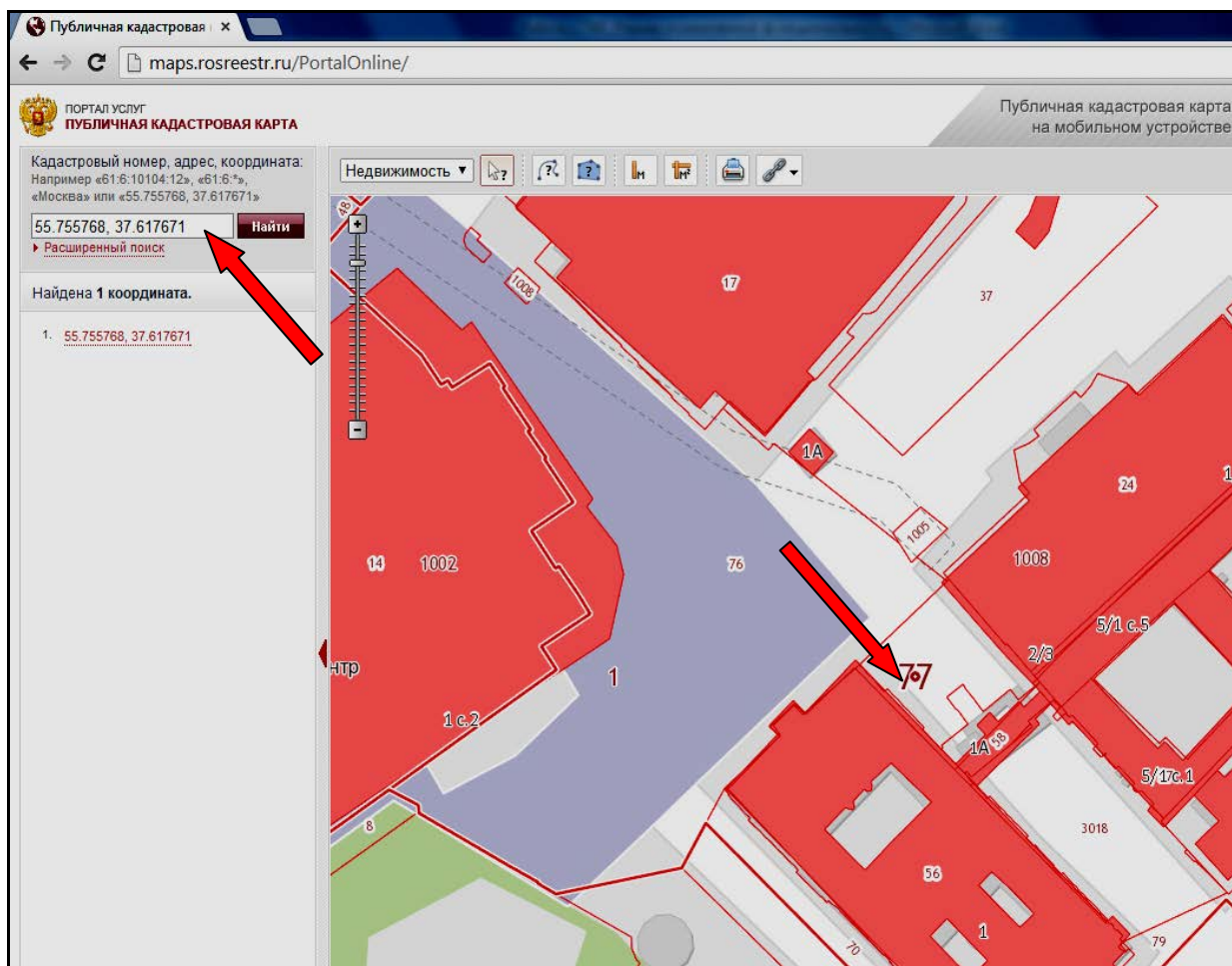


Рис. 40. Быстрый поиск объекта по координатам

Расширенный поиск предоставляет пользователю возможность последовательного выбора из выпадающих списков:

- «Кадастровый округ» – наименование кадастрового округа;
- «Кадастровый район» – наименование кадастрового района;
- «Кадастровый квартал» – номер кадастрового квартала;
- «Земельный участок» – номер земельного участка.

Перейти к расширенному поиску можно по ссылке «Расширенный поиск» на панели поиска (рис. 41). Публичная кадастровая карта предоставляет возможность расширенного поиска по кадастровому номеру. Свернуть Панель расширенного поиска можно повторно кликнув левой кнопкой мыши по ссылке «Расширенный поиск».

Расширенный поиск по кадастровому номеру

Для поиска объекта недвижимости или единицы кадастрового деления последовательно выберите из выпадающего списка в поле:

- «Кадастровый округ» – наименование кадастрового округа;
- «Кадастровый район» – наименование кадастрового района;
- «Кадастровый квартал» – номер кадастрового квартала;
- «Земельный участок/ОКС» – номер земельного участка или объекта капитального строительства.

Нажмите кнопку «Найти».

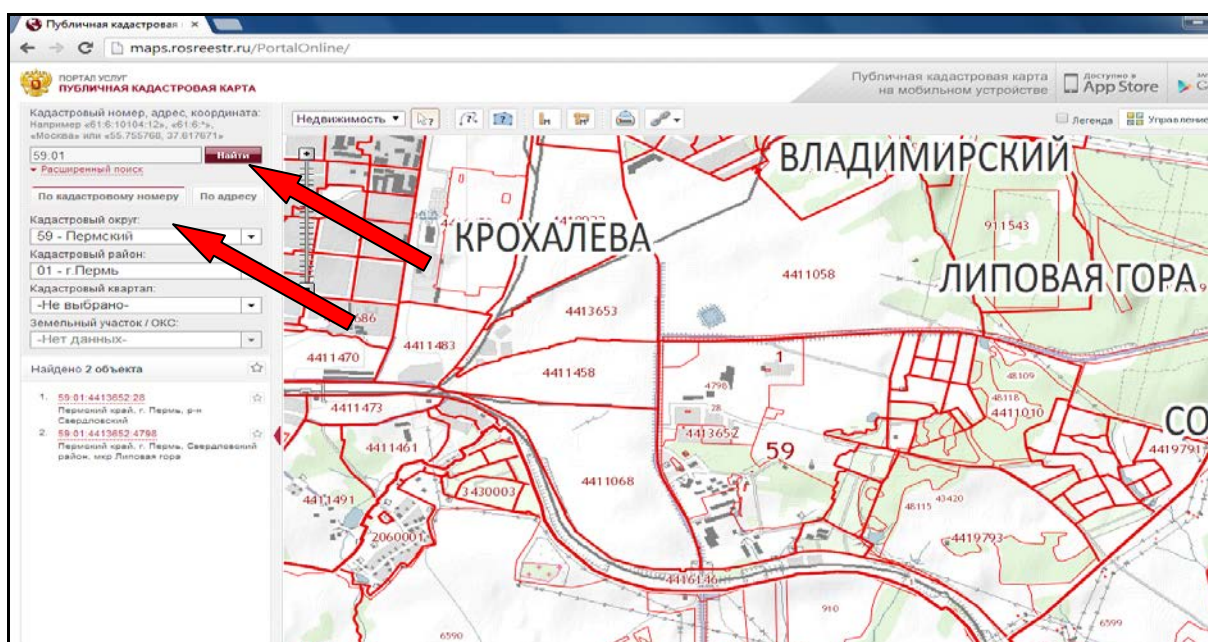


Рис. 41. Расширенный поиск объекта на публичной кадастровой карте по кадастровому номеру

Расширенный поиск по адресу

Для поиска объекта недвижимости или единицы кадастрового деления последовательно выберите из выпадающего списка в поле (рис. 42):

- субъект РФ – наименование субъекта Российской Федерации;
- поселение – наименование поселения;
- населенный пункт – наименование населенного пункта.

Нажмите кнопку «Найти».

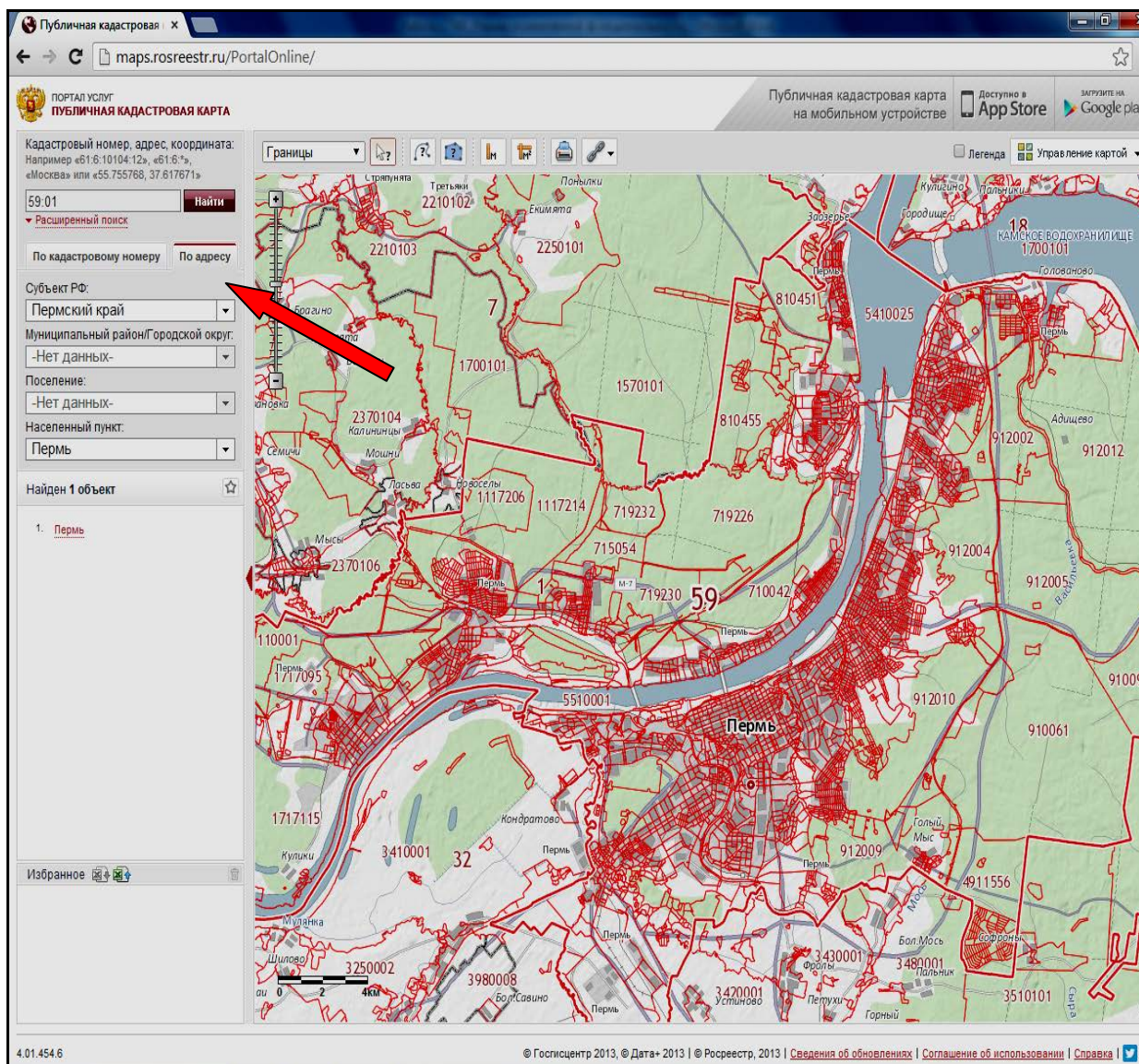


Рис. 42. Расширенный поиск объекта на публичной кадастровой карте по адресу

Пространственный поиск единиц кадастрового деления и объектов недвижимости

1. Пространственный поиск линий.

Вы можете осуществить пространственный поиск информационных объектов (единиц кадастрового деления или объектов недвижимости), проведя простую или ломаную линию на карте.

Для этого выберите инструмент «Пространственный поиск линиям» на Панели инструментов. При необходимости укажите радиус буферной зоны (в метрах) (рис. 43). Последовательным указанием

точек на карте постройте линию. Последнюю точку линии укажите двойным щелчком левой кнопки мыши.

Будут найдены все объекты, пересекающиеся с указанной линией, видимые на текущем масштабе.

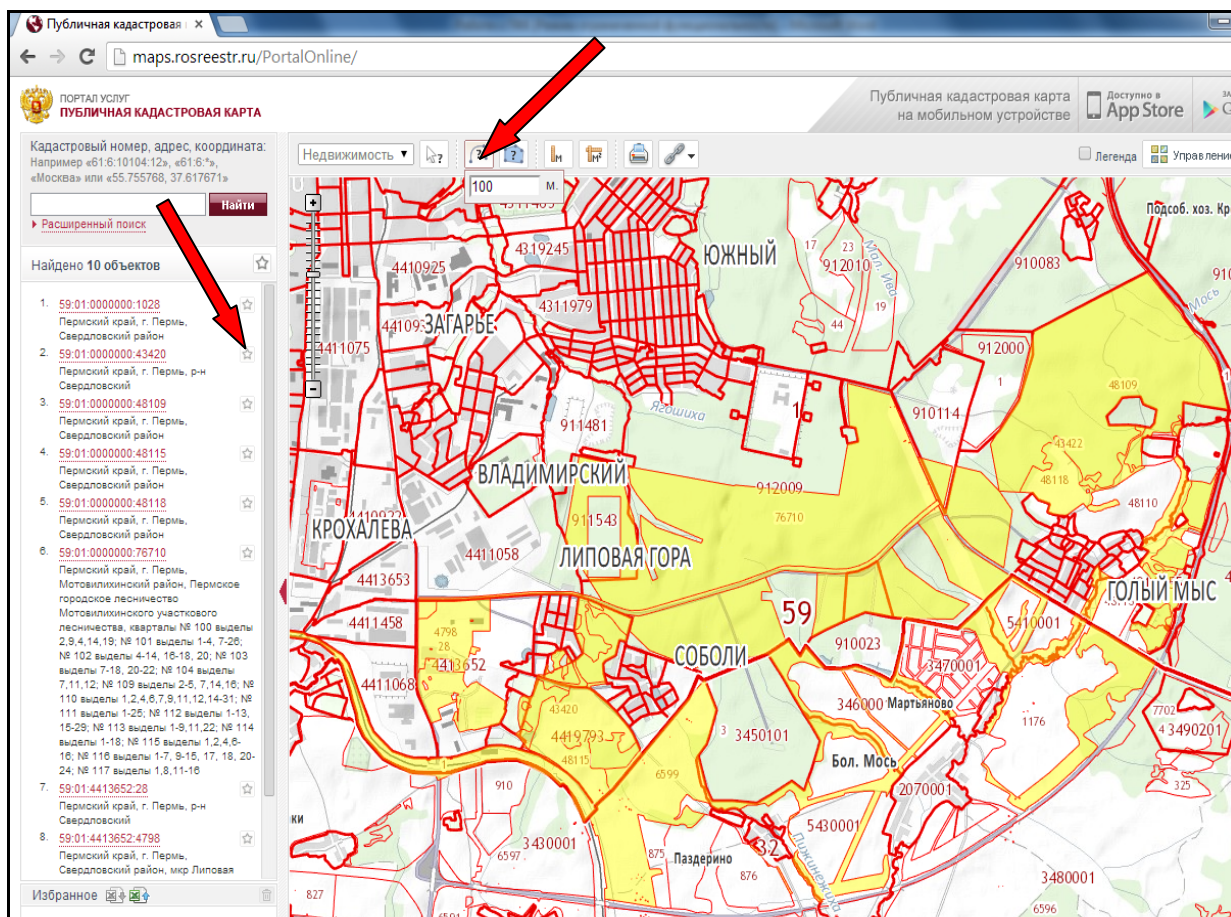


Рис. 43. Пространственный поиск линией

2. Пространственный поиск полигоном.

Вы можете осуществить пространственный поиск информационных объектов (единиц кадастрового деления или земельных участков), указав область на карте.

Для этого выберите инструмент «Пространственный поиск полигоном» на Панели инструментов. При необходимости укажите радиус буферной зоны (в метрах) (рис. 44). Последовательным указанием точек на карте постройте область на карте. Последнюю вершину укажите двойным щелчком левой кнопки мыши.

Будут найдены все объекты, входящие в сформированную область и пересекающиеся с ее границей, видимые на текущем масштабе.

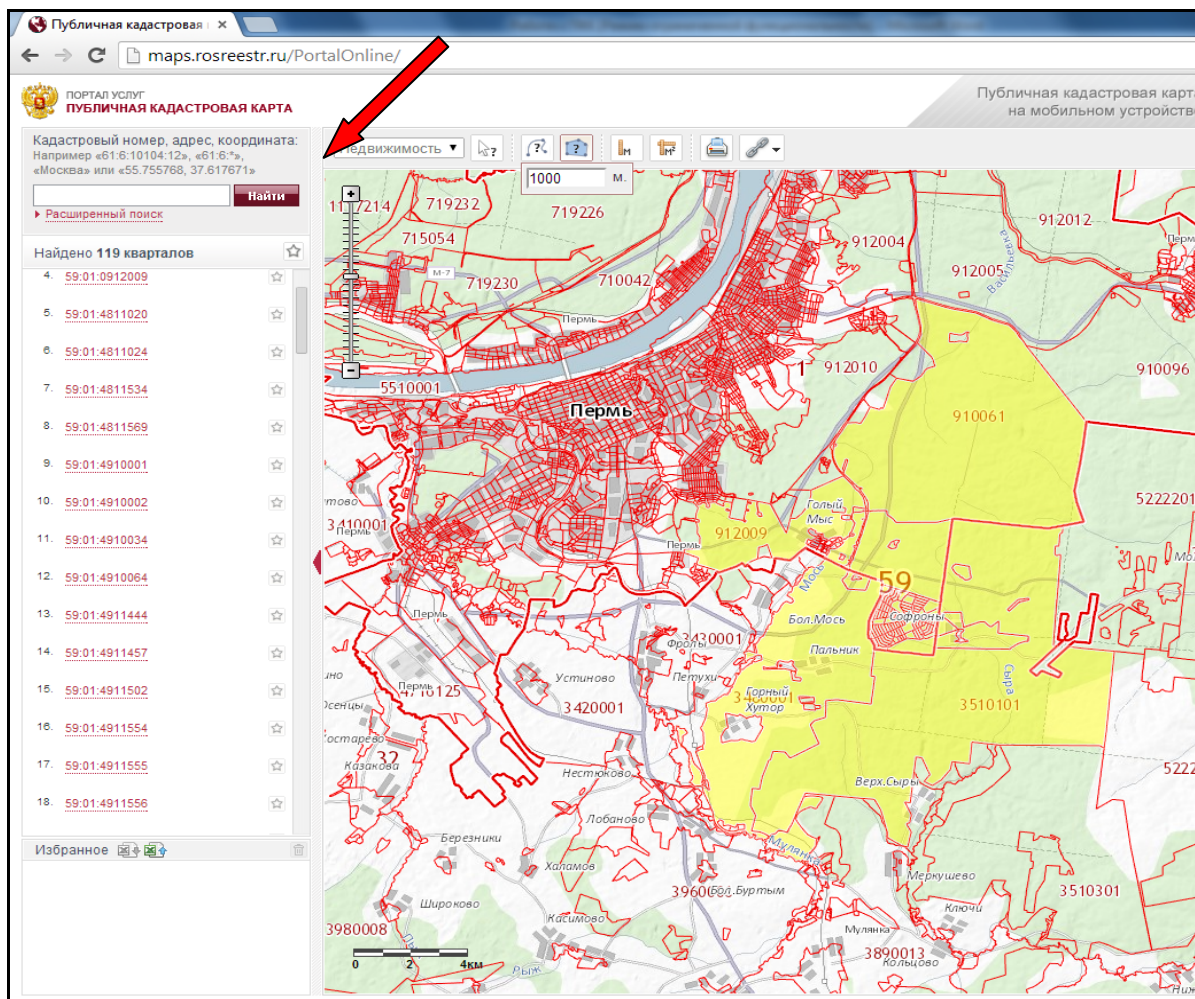


Рис. 44. Пространственный поиск полигоном

Сохранение результатов поиска

1. Добавление результатов поиска в «Избранное».

Для того чтобы сохранить список результатов поиска, выберите инструмент «Добавить весь список в избранное» (рис. 45).

Для того чтобы сохранить отдельную запись из списка результатов поиска, выберите инструмент «Добавить в избранное». Выбранные записи будут доступны в Панели «Избранное» в течение сеанса работы с публичной кадастровой картой.

Для удаления одной записи из «Избранного» выберите инструмент «Удалить из избранного». Для удаления всех записей из избранного выберите инструмент «Очистить список».

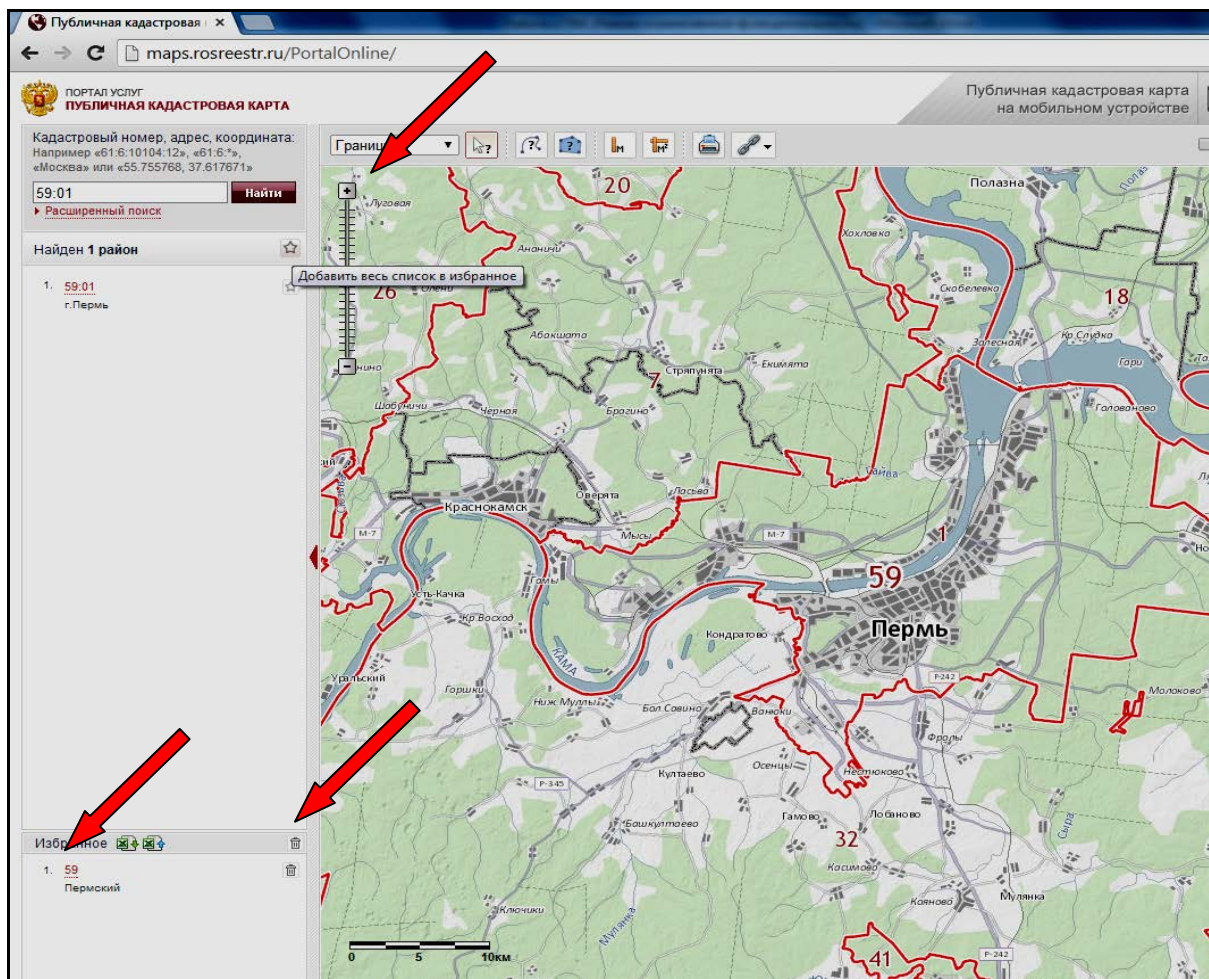


Рис. 45. Добавление результатов поиска в «Избранное»

2. Сохранение списка избранных результатов поиска в файл формата .csv.

Для того чтобы сохранить список избранных результатов поиска в файл формата .csv на компьютере, выберите инструмент «Сохранить список в CSV файл» (рис. 46).

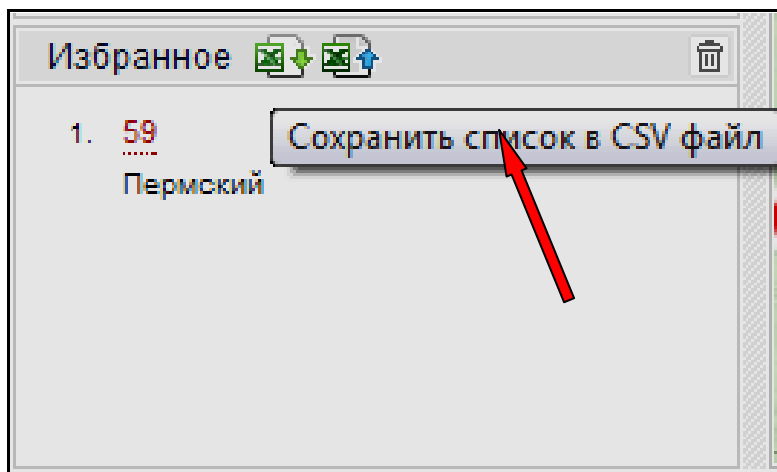


Рис. 46. Схема операции сохранения

Будет сформирован и сохранен файл, содержащий сведения о записях списка избранных результатов поиска.

3. Загрузка списка избранных результатов поиска из файла формата .csv.

Для того чтобы загрузить в приложение список объектов, содержащийся в файле формата .csv, выберите инструмент «Загрузить список из CSV файла» и укажите соответствующий файл (рис. 47). Записи, содержащиеся в загруженном файле, будут отображены в списке избранных результатов поиска.

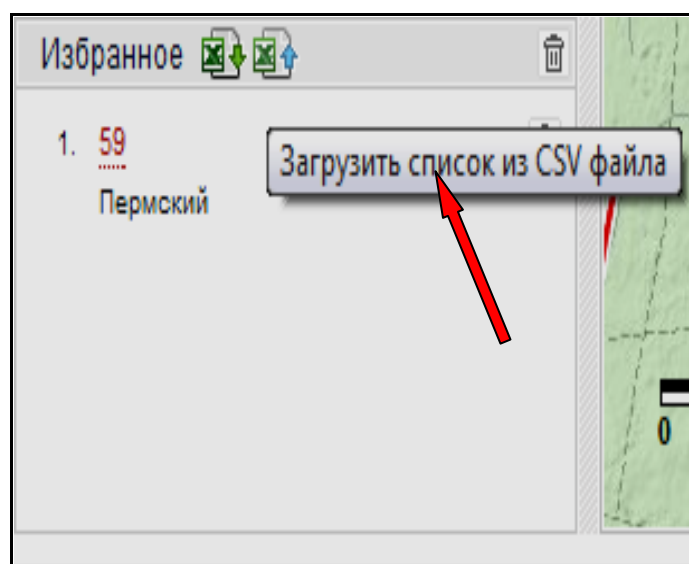
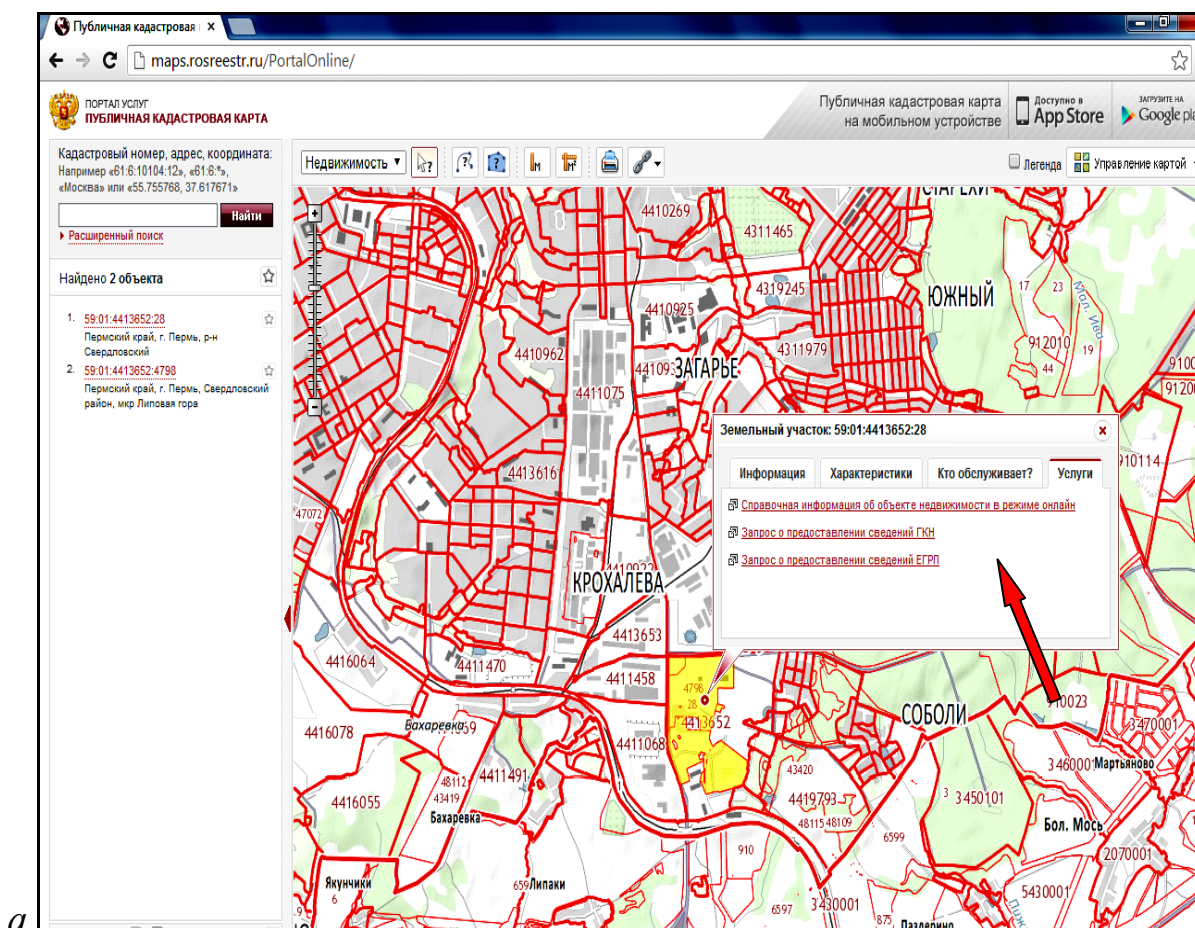


Рис. 47. Схема операции загрузки

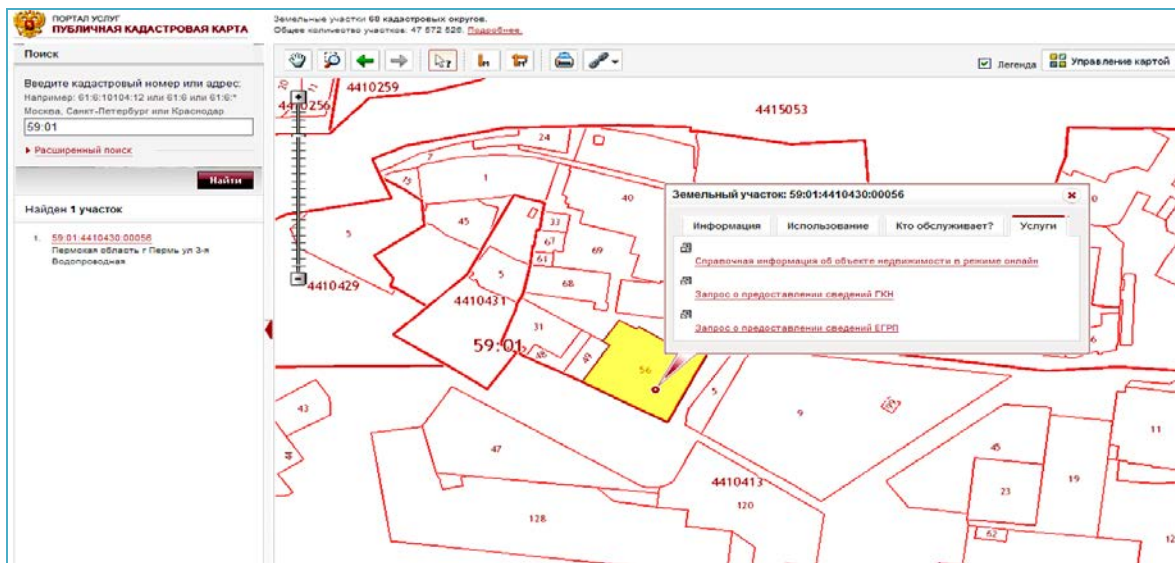
3.8. Оформление запроса на получение государственной услуги

В настоящее время на Публичной кадастровой карте из информационного окна об объекте недвижимости возможен переход к предоставлению государственных услуг Росреестра. При этом кадастровый номер участка передается непосредственно в форму заявки на оказание услуги. Возможно перейти на портал оказания государственных услуг Росрееста, выбрав одну услугу из списка на вкладке «Услуги» информационного окна (рис. 48, а, б):

- справочная информация об объекте недвижимости в режиме онлайн;
- запрос о предоставлении сведений ГКН;
- запрос о предоставлении сведений ЕГРП.

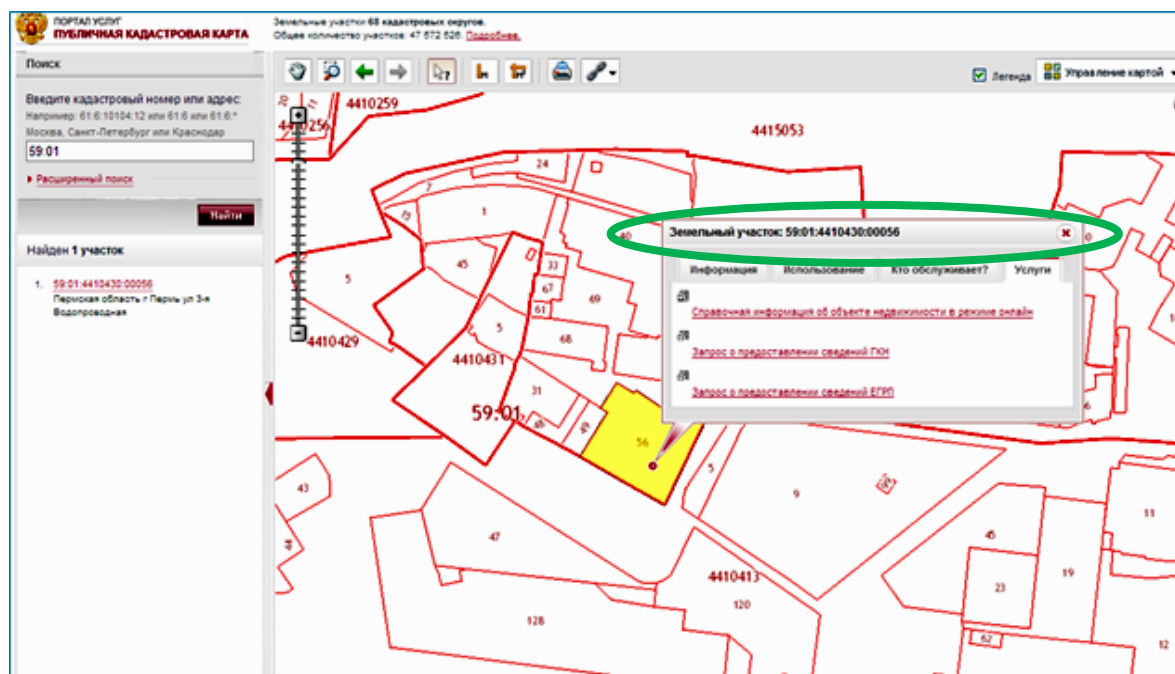


а



б

Перед тем как подать запрос о предоставлении сведений ГКН, можно проверить наличие информации об интересующем объекте в ГКН, используя сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (рис. 48, в).

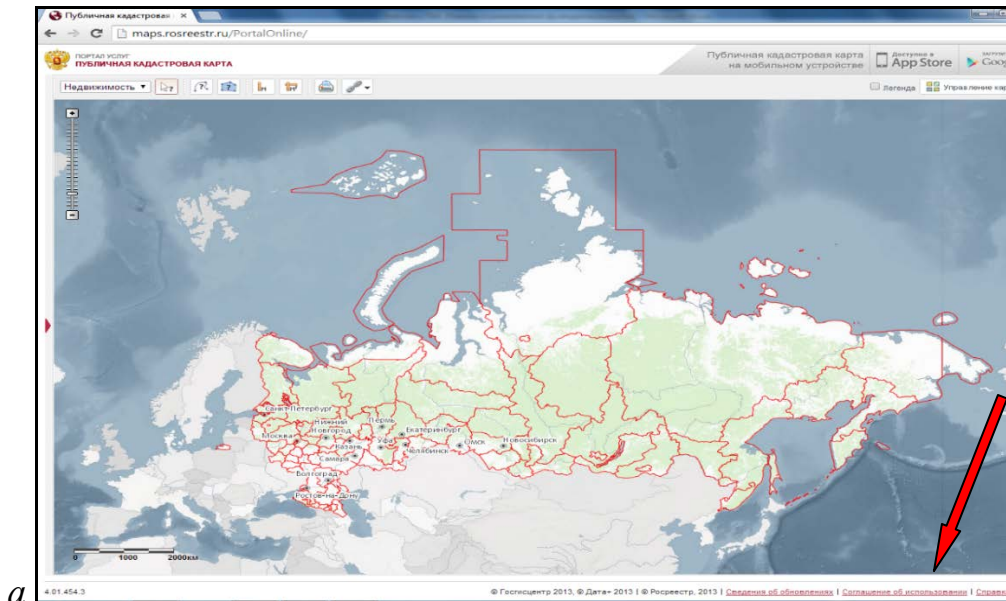


б

Рис. 48. Оформление запроса на получение государственной услуги

3.9. Информация о кадастровом делении субъектов Российской Федерации

Для получения подробной информации о кадастровом делении субъектов Российской Федерации воспользуйтесь ссылкой «Сведения об обновлениях», расположенной на панели информации в нижней части окна приложения, кликнув по ней левой кнопкой мыши (рис. 49, а, б).



б

Информация о содержании публичной кадастровой карты

Кадастровый номер	Кадастровый округ	Дата актуальности границ	Дата актуальности атрибутов	Кадастровые районы	Кадастровые кварталы	Земельные участки с границами на ПКК	Земельные участки	ОКС с границами на ПКК	ОКС	Тер. зоны	ЗОУИТ	Гр. Муницип. и ма. п.
01	Адыгейский	18.02.2014	28.02.2014	10	6 718	170 276	250 777	0	236 891	5	586	
02	Башкирский	12.12.2013	01.03.2014	76	19 251	1 805 194	2 171 537	0	2 236 130	536	23667	
03	Бурятский	18.02.2014	01.03.2014	25	16 442	467 931	577 683	0	485 505	7	1250	
04	Алтайский республиканский	18.02.2014	28.02.2014	12	2 109	90 780	197 910	0	100 106	0	68	
05	Дагестанский	18.02.2014	28.02.2014	62	6 036	267 268	826 037	0	635 443	0	87	
06	Ингушский	19.02.2014	28.02.2014	8	205	21 388	105 093	0	76 812	0	1	
07	Кабардино-Балкарский	31.05.2013	28.02.2014	12	2 757	97 351	296 705	0	339 724	0	5	
08	Калининградский	03.06.2013	28.02.2014	15	1 776	92 994	154 158	0	137 104	0	45	
09	Карачаево-Черкесский	18.02.2014	28.02.2014	11	1 687	76 801	242 416	0	178 026	0	17	
10	Карельский	18.02.2014	28.02.2014	23	9 931	126 677	267 793	0	436 564	0	207	
11	Коми	20.05.2013	20.02.2014	21	2 026	119 104	329 272	0	514 000	0	0	
12	Марийский	18.02.2014	28.02.2014	18	5 795	197 374	457 315	0	434 471	0	633	
13	Мордовский	01.02.2013	28.02.2014	26	3 396	184 861	517 406	0	484 947	0	0	
14	Якутский	29.05.2013	01.03.2014	38	2 911	189 951	432 430	0	608 897	0	0	
15	Северо-Осетинский	18.02.2014	01.03.2014	10	7 058	96 328	180 661	0	330 580	3	30	
16	Татарский	05.05.2013	28.02.2014	97	19 189	1 798 204	1 187 508	0	2 366 640	6	18418	
17	Тувинский	21.01.2014	27.02.2014	20	2 224	81 722	146 062	0	102 234	2	209	

Рис. 49. Получение подробной информации о кадастровом делении РФ

3.10. Информация о сервисах публичной кадастровой карты

С подробной информацией об использовании сервисов публичной кадастровой карты, а также о составе и структуре сервисов можно ознакомиться в следующих документах (рис. 50):

- 1) инструкция по использованию веб-сервисов публичной кадастровой карты версии 4;
- 2) состав и структура веб-сервисов публичной кадастровой карты версии 4.

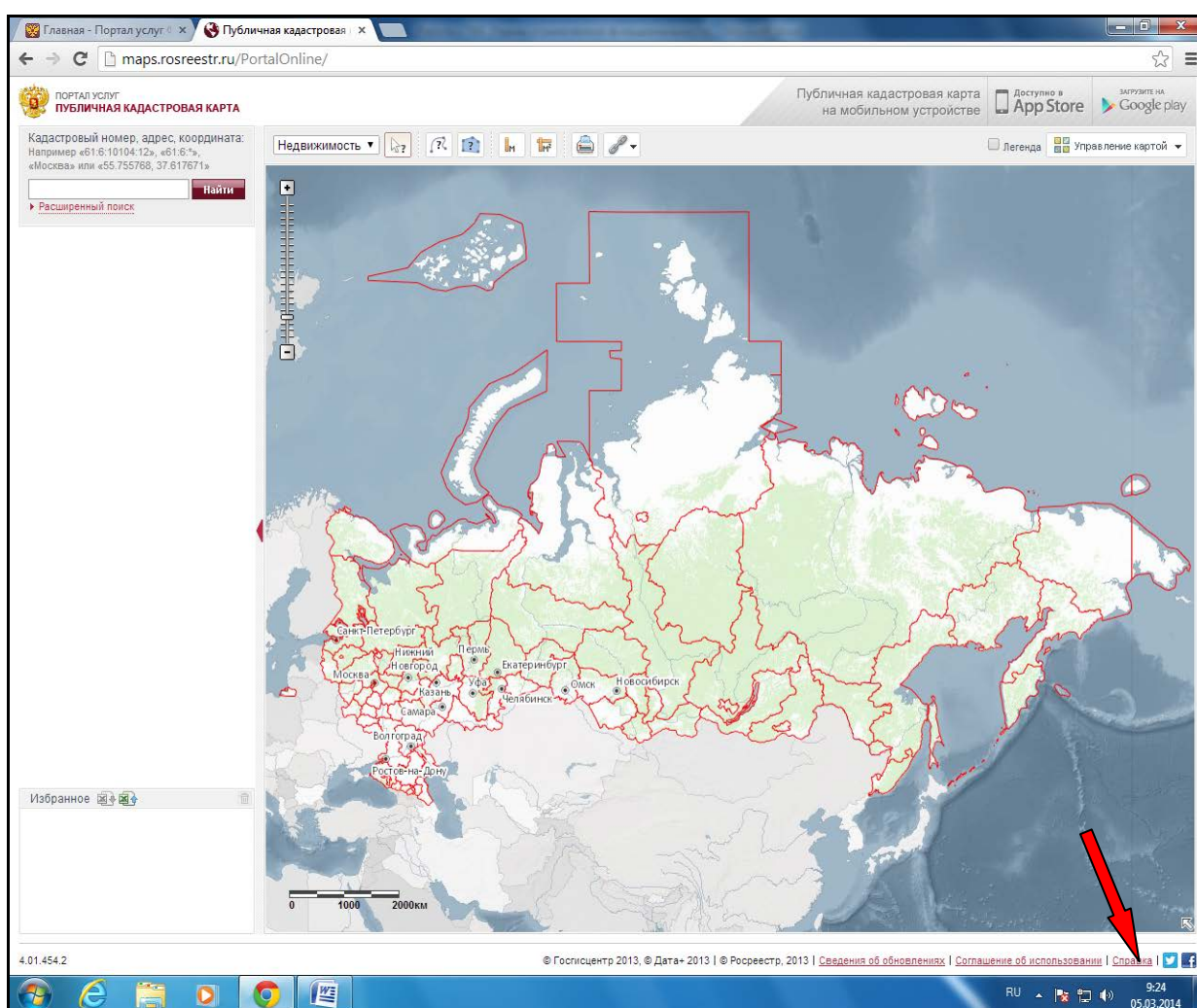


Рис. 50. Получение справочной информации о сервисах публичной кадастровой карты

ГЛАВА 4

ПОСТАНОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

4.1. Общие сведения о ГКУ

Все земли, являющиеся собственностью граждан, предприятий и муниципальных образований, должны быть поставлены на учёт. Учётная деятельность земель определяет правовую базу земельного участка (далее ЗУ) и устанавливает параметры и характеристики участка не только в соответствии с присущими ему характеристиками, но и в общем контексте. Постановка на государственный кадастровый учёт обязательна.

Каждый отдельно взятый участок является частью земли, которая определена в качестве экономического ресурса РФ и обеспечивает создание общей геодезической сетевой системы в информационном банке государственного кадастра недвижимости. Соответственно, не учтённые участки выпадают из этой системы и являются «белыми пятнами» в топографических данных.

Для граждан это означает то, что с этими участками неправомерно производить какие-либо имущественные сделки. Их нельзя продать, подарить или обменять на иное имущество. Кроме этого они не могут быть переданы наследникам. А после смерти лица, которое им пользуется, земли могут быть переданы в ведение муниципалитета.

Более того, если на ЗУ отсутствуют правоустанавливающие документы, пользование им может быть констатировано как самовольный захват. В этом случае земли будут изъяты, а возведённые на них строения будут снесены за счёт их владельца.

Соответственно, земельный участок должен быть поставлен на кадастровый учёт, после чего он будет обеспечен кадастровым паспортом.

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]:

- 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 (ГКУ) – это действия уполномоченного госоргана, направленные на внесение в государственный кадастр недвижимости (ГКН) информации об уникальных характеристиках объектов недвижимого имущества, на основании которых можно установить существование данных объектов имущества [2].

Совокупность сведений об объектах недвижимости и составляет государственный кадастр недвижимости – своеобразный список всех существующих (поставленных на учет) объектов недвижимости по всей территории России. В соответствии с федеральным законом о ГКН № 221 кадастр недвижимости должен вестись по единой технологии на всей территории РФ. Сведения из него должны быть общедоступными и постоянно обновляться.

Ведение государственного кадастрового учета осуществляется уполномоченным органом государственной власти – в РФ таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (сокращенно Росреестр) [12]. Она является федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения ГКН, осуществления ГКУ недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель.

Действует данная служба (орган кадастрового учета) на основании Положения, утвержденного постановлением российского Правительства № 457 от 01.06.2009 г. (ред. от 2016 г.) [12].

- Объектами недвижимости, которые подлежат ГКУ, являются [2, 3]:
- а) земельные участки (доли земельного участка кадастровому учету не подлежат, они не имеют уникальных кадастровых номеров);
 - б) здания, сооружения, помещения (капитальные объекты, неразрывно связанные с землей);

- в) объекты незавершенного строительства;
- г) подземные сооружения.

Для земельного участка в ГКН, кроме кадастрового номера, вносятся сведения о таких основных уникальных характеристиках:

1) описание местоположения границ (поскольку земельным участкам не присваиваются адреса, то их местоположение указывается с отсылкой на субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт, на территории которых или рядом с которыми расположен данный земельный участок);

2) сведения о лесах, водных объектах и других природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;

3) площадь земельного участка;

4) кадастровая стоимость;

5) категория земель;

6) вид разрешенного использования;

7) сведения о вещевых правах (зарегистрировано ли право собственности на участок, какая форма собственности);

8) сведения о правообладателе (фактический адрес проживания и адрес электронной почты);

9) сведения о кадастровом инженеру;

10) сведения о земельном участке или земельных участках, из которых образован данный земельный участок;

11) сведения об обременениях или ограничениях использования;

12) отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.

Поводами для осуществления кадастрового учета земельных участков, то есть внесения новых сведений в кадастр недвижимости, являются [2]:

1) образование нового земельного участка (в порядке раздела, объединения, перераспределения земельных участков, а также при выделе или при образовании земельных участков из земель или земельных участков в государственной или муниципальной собственности; земельный участок может быть также искусственно созданным). Суть процедуры кадастрового учета – постановка на учет;

2) прекращение существования земельного участка в случае раздела, объединения с другим земельным участком или перераспределения смежных участков. При этом суть процедуры кадастрового учета – снятие с учета;

3) изменение уникальных характеристик земельного участка (категории вида разрешенного использования, кадастровой стоимости, смена формы собственности или правообладателя). Суть процедуры кадастрового учета – внесение изменений в ГКН.

На уровне государства кадастровый учет нужен для [5, 6]:

– сбора, систематизации и анализа информации о всех наличных земельных ресурсах в стране;

– обеспечения государственной регистрации права собственности на земельные участки, а также для регистрации ограничений и обременений.

Ведение ГКН дает возможность вести статистику использования земельных ресурсов и знать, кому они принадлежат.

Увеличение процента размежеванных земельных участков с зарегистрированным правом собственности на них увеличивает налогооблагаемую базу налога на землю [6].

Важной частью государственного кадастра недвижимости являются сведения о прохождении Государственной границы, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия.

Кадастровый учет – это систематизация сведений о конкретном земельном участке для его однозначного определения. Это подготовительный этап для регистрации права собственности на земельный участок.

4.2. Технология постановки ЗУ на ГКУ

Порядок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет состоит из следующих этапов [2, 5] (с учетом рисунков-схем бакалавра М. С. Булатовой, подготовленных в рамках квалификационной работы на кафедре ЗиК УГЛТУ, 2016 г.):

1) возникновение необходимости в постановке земельного участка на кадастровый учет – образование земельного участка в порядке раздела,

2) объединение, перераспределение при выделе или при образовании земельных участков из земель в государственной/муниципальной собственности и пр. (рис. 51);

3) подготовительный этап – выбор кадастрового инженера, проведение кадастровых работ, изготовление межевого плана;

4) подача в орган кадастрового учета заявления о постановке земельного участка на кадастровый учет вместе с необходимыми документами (рис. 52);

5) выдача органом кадастрового учета или МФЦ (многофункциональный центр) заявителю расписки о получении документов;

б) проверка предоставленных заявителем документов и принятие органом кадастрового учета решения о постановке на учет или об отказе в постановке на кадастровый учет земельного участка (рис. 53);

7) в случае положительного решения органа кадастрового учета – выдача заявителю кадастрового паспорта земельного участка (рис. 53).

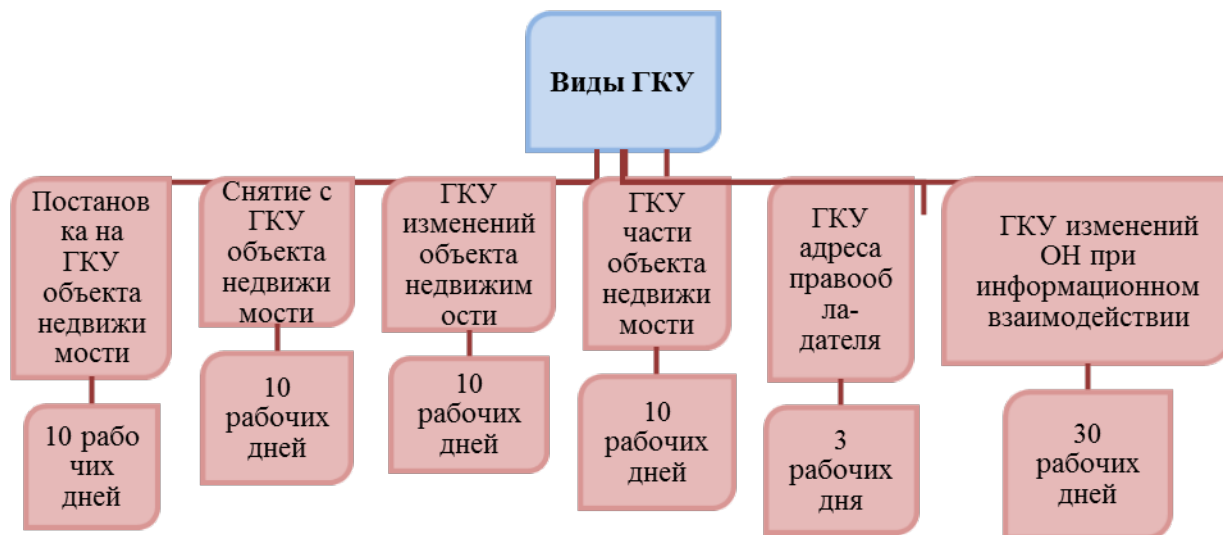


Рис. 51. Виды и сроки проведения ГКУ

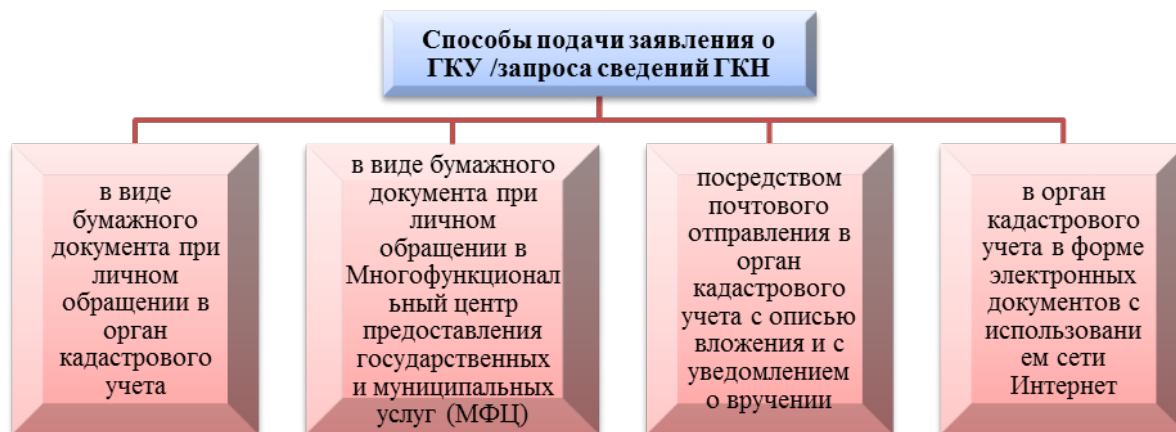


Рис. 52. Способы подачи заявления о ГКУ (запрос сведений)

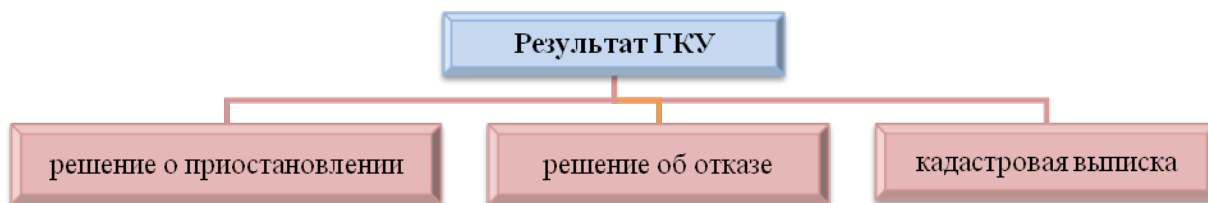


Рис. 53. Результат ГКУ

С заявлением о постановке на учет земельного участка вправе обратиться собственник такого земельного участка или любые иные лица (в случае приватизации земельных участков из земель в государственной или муниципальной собственности).

От имени этих лиц с заявлениями в орган кадастрового учета могут обращаться их представители, действующие на основании нотариальных доверенностей или указаний нормативных актов (федеральных законов, актов уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления).

При этом от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель с/х назначения может обратиться представитель, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания долевых собственников. Получить сведения из ГКН об объекте недвижимого имущества может любое лицо при подаче соответствующего запроса одним из способов, представленных на рисунке 52.

Орган кадастрового учета также может принять *решение о приостановлении* кадастрового учета или *решение об отказе* в осуществлении ГКУ [11].

По итогам ГКУ выдается *кадастровый паспорт* либо *кадастровая выписка* объекта недвижимости (прил. 2 и 3).

При ведении государственного кадастрового учета существует вероятность возникновения ошибок, подлежащих исправлению (табл. 1–3).

Таблица 1

Основания для исправления ошибок в ГКН

Техническая ошибка в сведениях	Кадастровая ошибка в сведениях
Решение об исправлении технической ошибки в сведениях	Заявление об учете изменений ОН + документы
Заявление об исправлении технической ошибки в сведениях	Документы, поступившие в порядке информационного взаимодействия
Решение суда об исправлении технической ошибки в сведениях	Решение суда об исправлении кадастровой ошибки в сведениях

Таблица 2

Результаты обнаружения ошибок в ГКН
и подтверждающие документы (срок – 5 рабочих дней)

Результат	Документы
Решение об исправлении технической ошибки в сведениях	Решение об исправлении технической ошибки в сведениях; кадастровый паспорт ОН
Решение об отклонении заявления об исправлении технической ошибки в сведениях	Решение об отклонении заявления об исправлении технической ошибки в сведениях

Таблица 3

Результаты обнаружения ошибок в ГКН
и подтверждающие документы (срок – КУ)

Результат	Документы
Решение о необходимости устранения кадастровой ошибки в сведениях	Решение о необходимости устранения кадастровой ошибки в сведениях
Решение об осуществлении КУ	Кадастровая выписка об ОН
Решение о приостановлении осуществления КУ	Решение о приостановлении осуществления КУ
Решение об отказе в осуществлении КУ	Решение об отказе в осуществлении КУ

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная) – ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости [23].

Кадастровая ошибка в сведениях, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости, или в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости [23].

4.3. Документы для постановки земельного участка на кадастровый учет

Постановка на кадастровый учет земельного участка производится на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов.

По сути, для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, помимо заявления и паспорта заявителя, необходим всего лишь один документ – *межевой план земельного участка* (форма в прил. 4).

Данный документ может подготовить только кадастровый инженер, который имеет соответствующий квалификационный аттестат.

В случае если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о состоявшемся согласовании местоположения таких границ.

Если с заявлением обращается представитель лица, заинтересованного в постановке земельного участка на кадастровый учет, то такой представитель при подаче заявления должен показать свой паспорт и документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя.

Если межевой план представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, в том числе через интернет-портал Росреестра, верность электронного образа данного документа должна быть засвидетельствована с использованием электронной цифровой подписи.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости [23].

На рисунке 54 представлены документы, являющиеся результатом кадастровых работ.



Рис. 54. Результат кадастровых работ

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.

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение 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 [23].

Форма межевого плана утверждена Приказом Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

Сведения, включаемые в межевой план, представлены на рисунке 55.

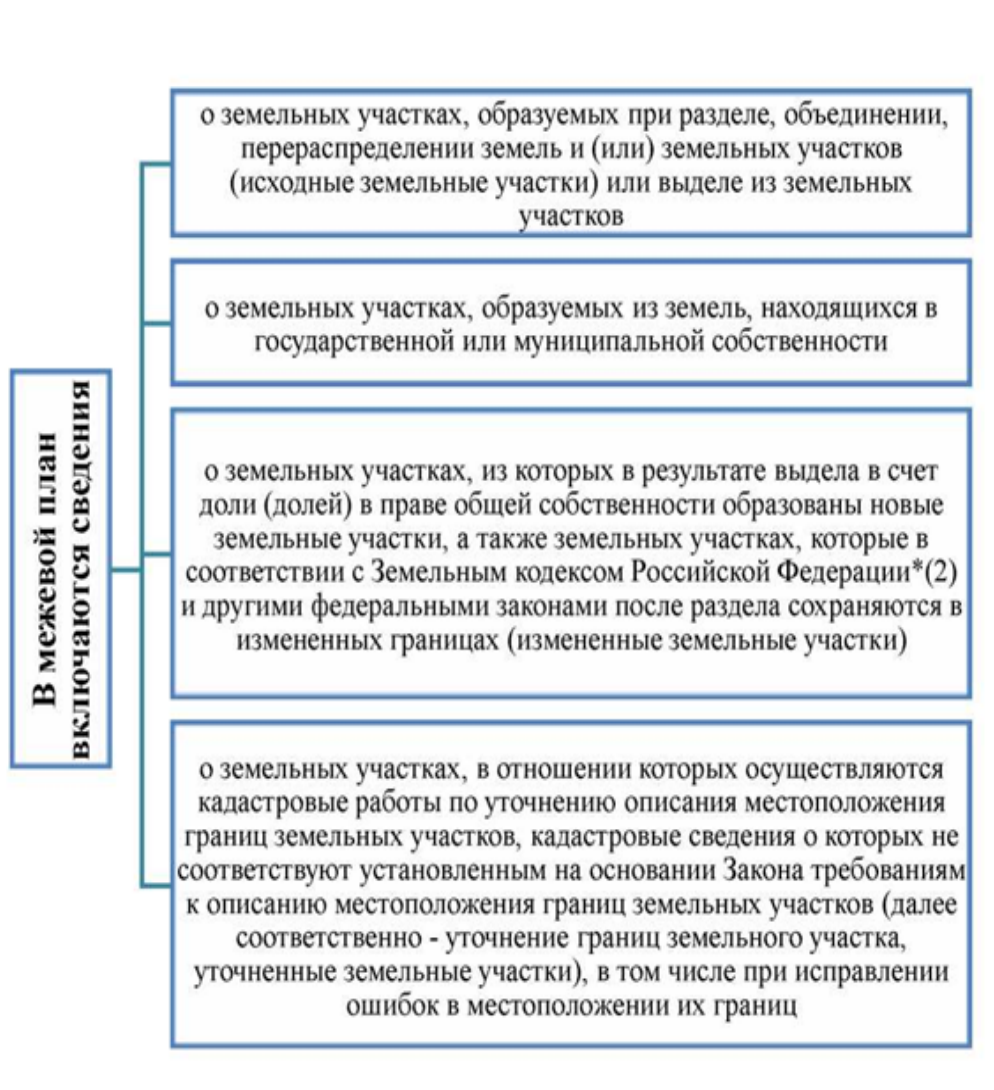


Рис. 55. Сведения, включаемые в межевой план

Межевой план состоит из текстовой и графической частей [13]. Разделы каждой части межевого плана представлены на рисунке 56.



Рис. 56. Состав разделов межевого плана

Межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера [13].

Разделы, относящиеся к графической части межевого плана, акт согласования, а также документы, которые подлежат включению в состав раздела «Приложения», оформляются в электронной форме в виде файлов в формате PDF, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план [13].

В результате выполнения *комплексных кадастровых работ* осуществляется подготовка *карты-плана территории*, которая включает в себя необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории на которой выполняются комплексные кадастровые работы [23].

Карта-план территории состоит из текстовой и графической части (рис. 57). Она подготавливается в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и в бумажном виде [23].

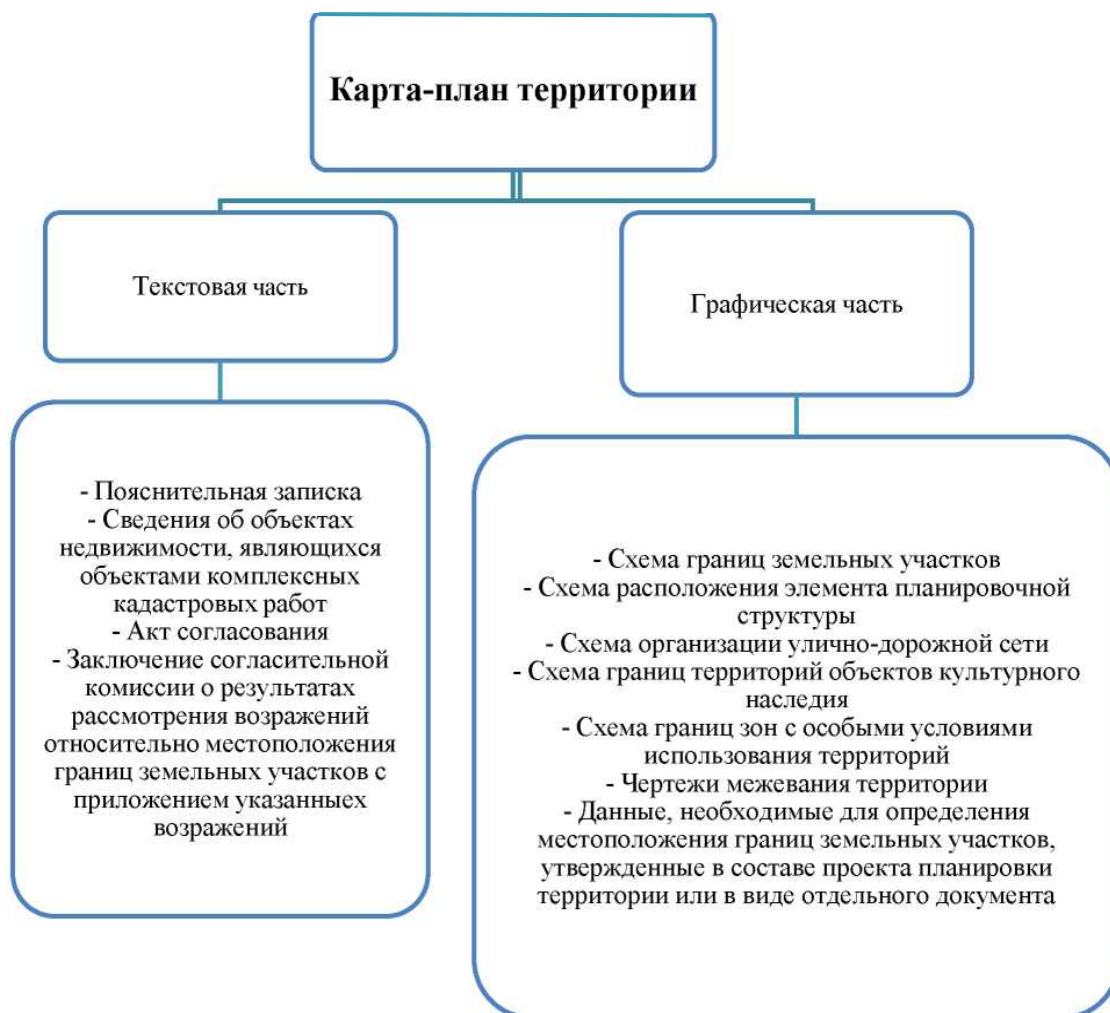


Рис. 57. Состав разделов карты-плана

Земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением (рис. 58).

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов [8].

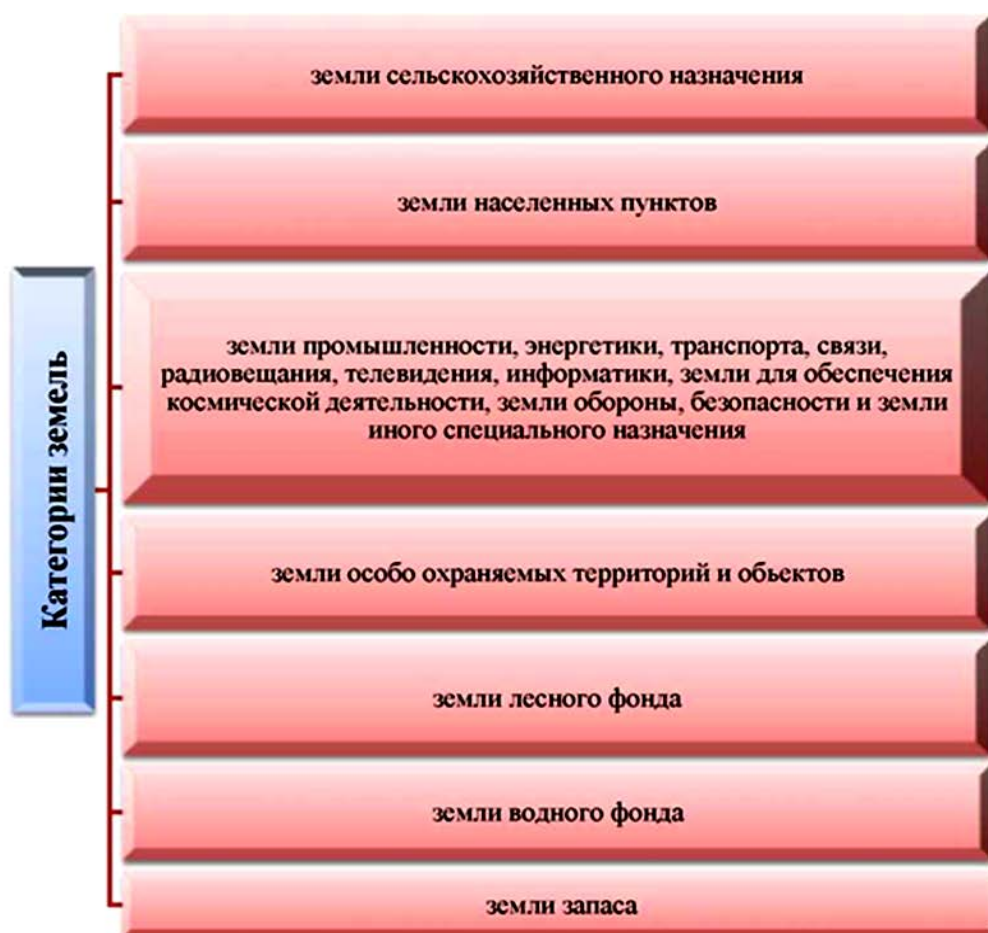


Рис. 58. Состав земель в РФ

Стоимость постановки земельного участка на кадастровый учет

Сама процедура постановки земельного участка на кадастровый учет в Росреестре осуществляется без взимания платы с заявителя. То есть стоимость постановки земельного участка на кадастровый учет как для физических, так и для юридических лиц равна нулю.

Осуществлять кадастровые работы, а в частности работы по подготовке межевого плана – главного документа для постановки земельного участка на кадастровый учет – могут только физические лица, которые получили специальные квалификационные аттестаты кадастровых инженеров.

Как и кадастр недвижимости, список физических лиц, которые имеют такие сертификаты и могут осуществлять кадастровые работы, ведет Росреестр.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (государственная регистрация прав) – юридический акт

признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Порядок проведения государственной регистрации прав на объект недвижимости представлен на рисунке 59.



Рис. 59. Порядок проведения государственной регистрации прав на объект недвижимости

Единый государственный реестр прав включает в себя отдельные разделы, которые содержат записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется условным или кадастровым номером данного объекта.

Структура разделов ЕГРП представлена в таблице 4.

Таблица 4

Структура разделов ЕГРП (ч. 6 ст. 12 221-ФЗ)

Подраздел I	Описание каждого объекта недвижимого имущества в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав
Подраздел II	Записи о подлежащих государственной регистрации праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, о существенных и об иных условиях сделки об отчуждении, сведения о правообладателе, о правоустанавливающих документах в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись
Подраздел III	Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество, о документах, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав, о существенных и об иных условиях сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) прав, в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись

С 01.01.2017 г. вступит в силу новый закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации объектов недвижимости», согласно которому на смену ГКН и ЕГРП придет Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН) – свод систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Правовую основу регистрации прав и кадастрового учета составят Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, 218-ФЗ и издаваемые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты Российской Федерации [4, 7].

В таблице 5 представлены разделы ГКН и ЕГРН.

Таблица 5

Разделы ГКН и ЕГРН

Разделы ГКН (гл. 2 ст. 13 п. 1 221-ФЗ)	Разделы ЕГРН (гл. 2 ст. 7 п. 2 218-ФЗ)
Реестр объектов недвижимости, кадастровые дела, кадастровые карты	Кадастр (реестр) объектов недвижимого имущества; реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество; реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, морских портов, о государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов; реестровые дела; кадастровые карты

Датой регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующих правах, ограничениях (обременениях) этих прав на объект недвижимости. Датой кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

Результаты кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество после Приказа Росреестра от 23.03.2016 г. № П/0133 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав» (зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 г. № 41811) представлены на рисунке 60.

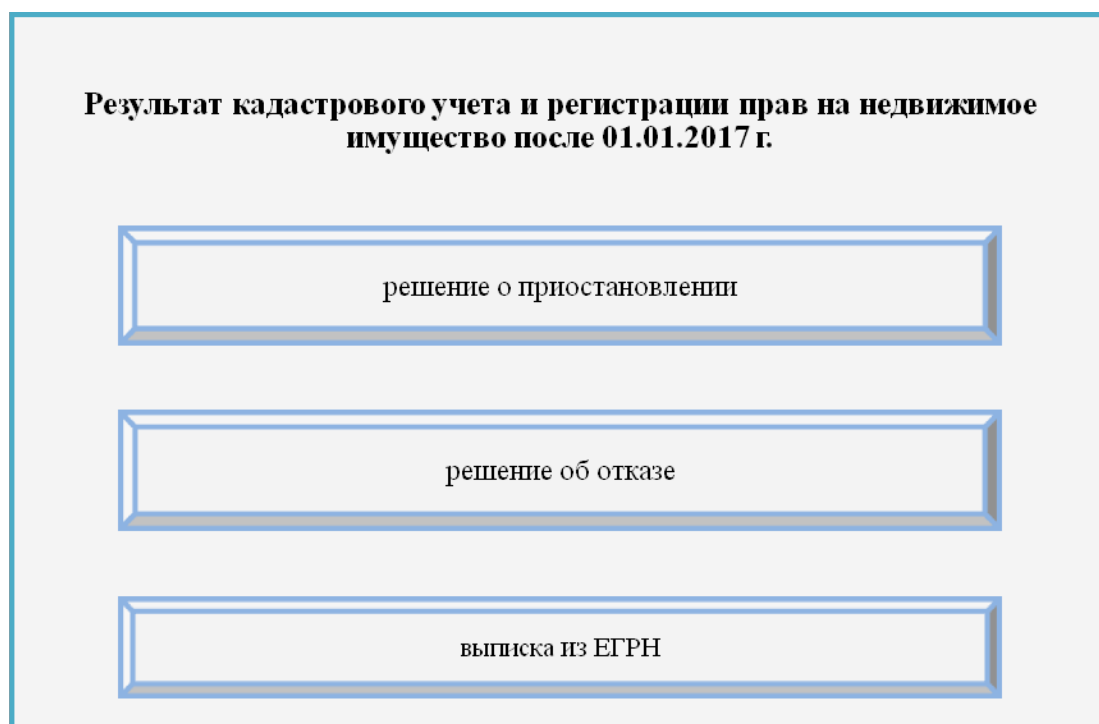


Рис. 60. Результат кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество после 01.01.2017 г.

ГЛАВА 5

КАДАСТРОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

5.1. Кадастровый паспорт на земельный участок

Некоторые сведения о земельном участке (ЗУ) вносятся в кадастровые документы, которые выдаются гражданам для пользования. Эти документы оформляются в определённой последовательности и составляют этапы учётной деятельности участка [5, 6, 9].

Основным документом является *кадастровый паспорт*. Он оформляется на основании технических документов на землю, к которым относятся документы, полученные в результате проведения межевания.

Без кадастрового паспорта невозможно провести ни одну имущественную сделку, более того определение местонахождения участка, его площадь и другие важные параметры будут неуточнёнными.

Кадастровый паспорт необходим в случаях:

- 1) купли-продажи земли или дома, расположенного на участке;
- 2) оформления участка в собственность, а именно выкупа земли;
- 3) дарения, принятия в дар или обмена участка. Относится к любому строению, расположенному на участке;
- 4) постройки дома или гаража на земельном участке;
- 5) залога земельного участка;
- 6) наследования недвижимости;
- 7) обращения в суд;
- 8) страхования в страховой компании;
- 9) оформления аренды земли;
- 10) осуществления процедуры банкротства;
- 11) использования земельного участка в качестве уставного капитала.

Без кадастрового паспорта, удостоверяющего введение данных в Реестр, участок остается невидимым для коммунальных служб, паспортного стола и налоговых органов. И в случае стихийного бедствия или технической аварии владелец может остаться без государственной поддержки. Даже владея участком, собственник не сможет доказать свои права на собственность тем, кто в них усомнится без кадастрового паспорта.

Самое главное, что кодовый адрес участка – его кадастровый номер – вписывается только в кадастровый паспорт, а на его основе – в другие документы.

Кадастровый паспорт земельного участка (далее – КПЗУ) включает в себя разделы В.1–В.4. При этом разделы В.3 и В.4 оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости (ГКН) соответствующих сведений (форма КПЗУ в прил. 2) [2]. Состав и назначение разделов КПЗУ представлены в таблице 6.

Таблица 6

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 частях	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.

Срок действия кадастрового паспорта не установлен законодательством. Но получить его следует при изменении существенной информации об участке или владельце, т. е. при:

- смене Ф. И. О. собственника;
- перемене места жительства владельца;
- изменении адреса земельного участка;
- изменении категории земли или ее внешних границ.

Один раз в пять лет проводится принудительная инвентаризация объектов недвижимости. Впоследствии собственникам необходимо получать новые кадастровые паспорта. Если же изменений на участке за это время не было, то в рамках инвентаризации необязательно обновлять свои кадастровые паспорта.

5.2. Кадастровая выписка из ГКН о земельном участке

Кадастровая выписка отдельного участка отражает всю информацию об объекте на бумажных носителях и в электронном виде, что позволяет достаточно быстро выявить затребованные сведения (форма КВЗУ в прил. 3) [2].

Кадастровая выписка на землю или справка КВ.1–КВ.6 имеет разные названия, но, по сути, является одним и тем же документом, дающим сведения из ГКН (государственного кадастра недвижимости) о земельном участке.

Кадастровая выписка содержит в себе уникальные характеристики объекта недвижимости и состоит из следующих разделов:

КВ.1 – общие данные, в которых указан номер участка, адрес, категория земель, площадь, разрешенное использование и собственник.

КВ.2 – план (расположение объектов, построек на территории, коммуникации, газопровод и сама схема участка).

КВ.3 и КВ.4 – эти разделы оформляются только при условии, что было проведено межевание земельного участка, он был поставлен на учет, и сведения о межевании присутствуют в Государственном кадастре недвижимости. Форма КВ.3 содержит сведения о частях участка, если он поделен внутри себя на несколько частей, а также сведения об обременениях и ограничениях, существующих на участке. Например, ограничение на строительство – это если по границе участка пролегает газопровод высокого давления, и, соответственно, постройки объектов на участке нужно согласовывать с газовой службой. Если участок находится вблизи аэропорта, то существует ограничение на высотное строительство зданий и домов (выше 4-х этажей). Если ограничение установлено в пользу других лиц (например, ипотека с привлечением заемных средств), то это тоже будет видно из раздела выписки КВ.3.

КВ.5 – имеет описание местоположения границ земельного участка с указанием дирекционных углов, номеров смежных участков, адресов с фамилиями правообладателей соседних участков.

КВ.6 – содержит описание поворотных точек границы земли, которые определяются по системе координат X и Y. Точность определения зависит от категории земель участка. Погрешность не должна превышать допустимую норму.

Кадастровая выписка имеет срок действия в течение 5 лет. По истечении пяти лет информация об участке утрачивает свою актуальность. Это связано с тем, что один раз в пятилетку происходит государственная оценка земель, и всем участкам присваивается новая кадастровая стоимость. Эти новые данные сразу вносятся в кадастр недвижимости и предыдущие сведения о кадастровой стоимости земельного участка признаются устаревшими.

Отличие кадастровой выписки от кадастрового паспорта

Надо запомнить, что кадастровый паспорт никогда не имеет координат и сведений о периметре участка. То есть паспорт – это уменьшенная кадастровая выписка. Это подтверждается тем, что даже если в паспорте есть чертеж или схема, то не надо думать, что границы участка установлены. Это можно точно определить только по межеванию, указанному в кадастровой выписке в разделе КВ.5. Если необходимо проверить границы ЗУ, посмотреть кто соседи и т. д., то заказывается кадастровая выписка со всеми разделами (от первого до шестого). В ней будут расписаны обременения, если таковые имеются. Например, общее право пользования, проложенный подземный газопровод, запрет на строительство зданий выше 3-х этажей (только если поблизости аэропорт и т. д.). С другой стороны, паспорт является официальным документом для предоставления в различные госорганы, и поэтому сведения из кадастрового реестра нужны только в таком виде.

Каждый собственник имеет право на информацию о *кадастровой стоимости* своего ЗУ. При необходимости её уточнения или изменения каждый землевладелец имеет право затребовать кадастровую справку о кадастровой стоимости участка. Этот документ будет выдан на основании предъявления документа, удостоверяющего право, в течение 5 рабочих дней. В нём будут содержаться актуальные сведения, предоставленные в ГКН оценочной комиссией.

Все кадастровые сведения о ЗУ соответствуют тем данным кадастрового учёта, которые внесены в ГКН после проведения кадастровых (межевых) работ на участке. Их уполномочен проводить компетентный специалист – кадастровый инженер. После проведения геодезических работ он включает ЗУ в общий кадастровый план.

Как уже отмечалось ранее, план имеет вид интерактивной карты, которую можно найти на официальном сайте ГКН, а сведения из него, переданные правообладателю участка, включаются в межевое дело.

5.3. Отличие выписок на земельный участок из ГКН и ЕГРП

ГКН ведет базу сведений по учету недвижимости, находящейся в пределах Российской Федерации. То есть из ГКН можно получить сведения о недвижимости, её площади, планировке, осуществлялась ли ранее перепланировка. Когда объект был введен в эксплуатацию, тоже можно узнать из ГКН.

Выписка из ГКН содержит данные [2]:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок);
- 2) информацию о разграничениях;
- 3) данные по расположению на территории;
- 4) регистрационный номер вместе с датой постановки на учет в ГКН;
- 5) площадь участка.

А ЕГРП хранит данные о правах на земельный участок (существующие, прошлые, а также все данные о собственниках). Из ЕГРП можно узнать, какие сделки проходили ранее, существуют ли какие-либо ограничения, наложены ли обременения.

Выписка из ЕГРП – документ, который подтверждает наличие (или отсутствие) зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество (прил. 5). Также выписка показывает наличие (или отсутствие) ограничений и обременений на объекты недвижимого имущества [2].

Выписка из ЕГРП позволяет гражданам РФ обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью, получив информацию по объектам, расположенным на всей территории страны.

Данные, указываемые в выписке из ЕГРП:

- 1) описание объекта недвижимости;
- 2) данные о правообладателях;
- 3) зарегистрированные на объект недвижимости права;
- 4) зарегистрированные ограничения/обременения прав;
- 5) сведения о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования.

Порядок получения обеих выписок схож. Нужно предоставить:

- паспорт;
- заявление;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

Разница лишь в том, кто занимается выдачей подобных документов. Стоит обратить внимание на то, что выписки предоставляются в десятидневный период. Получить документ быстрее можно с помощью интернет-портала Росреестра.

Чтобы получить выписку, нужно определиться с местом выдачи. Есть несколько способов: через окно в регистрационной палате; через Многофункциональный центр; с помощью онлайн-портала государственной организации.

Для оформления заявки на выписку из ЕГРП через Росреестр или Многофункциональный центр нужно подать заявление, предоставить удостоверение личности и документ (квитанцию, чек) об оплате государственной пошлины. Стоит отметить, что сумма зависит от того, кто хочет получить сведения из ЕГРП. Пределы варьируются от 200 до 770 рублей. Сотрудник организации выдаст квитанцию, где будет указана дата, когда нужно прийти за выпиской. Получение через сайт Росреестра возможно, если нужна ознакомительная информация. Скрытые сведения предоставляются только юридическим лицам и тем, у кого имеется электронно-цифровая подпись.

ГЛАВА 6

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)

6.1. Общие сведения о кадастровой стоимости ЗУ

Узнать актуальную кадастровую стоимость объекта недвижимости можно, как уже отмечали ранее, на Публичной кадастровой карте. Она размещена на официальном сайте Росреестра. Чтобы узнать данные по исследуемому участку, необходимо внести его кадастровый номер (можно посмотреть в свидетельстве о праве собственности) в строку поиска. Результат будет получен мгновенно – описание недвижимости и его актуальная кадастровая стоимость. Если не известен кадастровый номер участка, то его можно найти с помощью ориентиров: например, сначала найти на карте ближайший населенный пункт, затем коттеджный поселок, садовое товарищество или улицу, а потом – исследуемый участок [7].

Рассмотрим, как в отношении каждого земельного участка, стоящего на кадастровом учёте, производится определение его стоимости [7, 8, 10].

Его стоимость определяется при:

- постановке на учёт;
- проведении ревизии, т. е. не позднее чем через 5 лет должна быть проведена оценка земель в кадастровом квартале, к которому относится и отдельно взятый участок.

Правовой аспект вопроса

Под кадастровой стоимостью ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понимается стоимость, установленная в результате:

- проведения государственной кадастровой оценки;
- рассмотрения споров об итогах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

На практике в государственном кадастре недвижимости указывается конкретная цифра, которая обозначает результат проведения государственной кадастровой оценки (числовое выражение кадастровой стоимости) [8, 10].

До 1 октября 2013 года подлежала внесению в ГКН дата утверждения результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно п. 11 ч. 2 ФЗ-221 в редакции, действующей с 1 октября 2013 года, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости должны указываться в объеме сведений, которые предусмотрены порядком ведения государственного кадастра недвижимости (см. приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42). Так, в отношении кадастровой стоимости указываются:

– кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения;

– реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости.

Определение стоимости проводится для того, чтобы [8]:

– осуществить выкуп земель при оформлении их в собственность на платной основе;

– начислить земельный налог.

В обоих случаях выплаченные средства поступают в региональный бюджет. К сожалению, этот прецедент во многом мотивирует специализированные комиссии, состоящие из квалифицированных оценщиков, завышать кадастровую стоимость ЗУ. Но возможно перепроверить правильность произведённых расчётов и затребовать уменьшение кадастровой стоимости обратившись к независимым оценщикам за поправкой в расчетах.

Эту поправку можно внести, обратившись в специализированную комиссию при ГКН в течение 6 месяцев после установления стоимости (рис. 61).

(наименование органа кадастрового учета)¹

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки ² :
2	Кадастровый номер:
3	Предыдущие номера ³ :
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на « » _____ г., руб. ⁴ :
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) ⁵ :
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости ⁶ :
7	Дата утверждения кадастровой стоимости ⁷ :
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости ⁸ :
9	Особые отметки ⁹ :

Уполномоченное лицо органа кадастрового учета:

<i>(наименование должности)</i>	<i>(подпись)</i> М.П.	<i>(инициалы, фамилия)</i>
---------------------------------	--------------------------	----------------------------

Рис. 61. Бланк справки о кадастровой стоимости

Если разница между определённой при оценке стоимостью и той, которая обнаружилась на основании юридически правомочных данных, не превышает 30 %, то можно рассчитывать на принятие позиции собственника земельного участка. При условии грамотного обоснования предложенного ценового варианта оценщиком, кадастровая стоимость ЗУ может быть уменьшена (рис. 62) [7, 8].

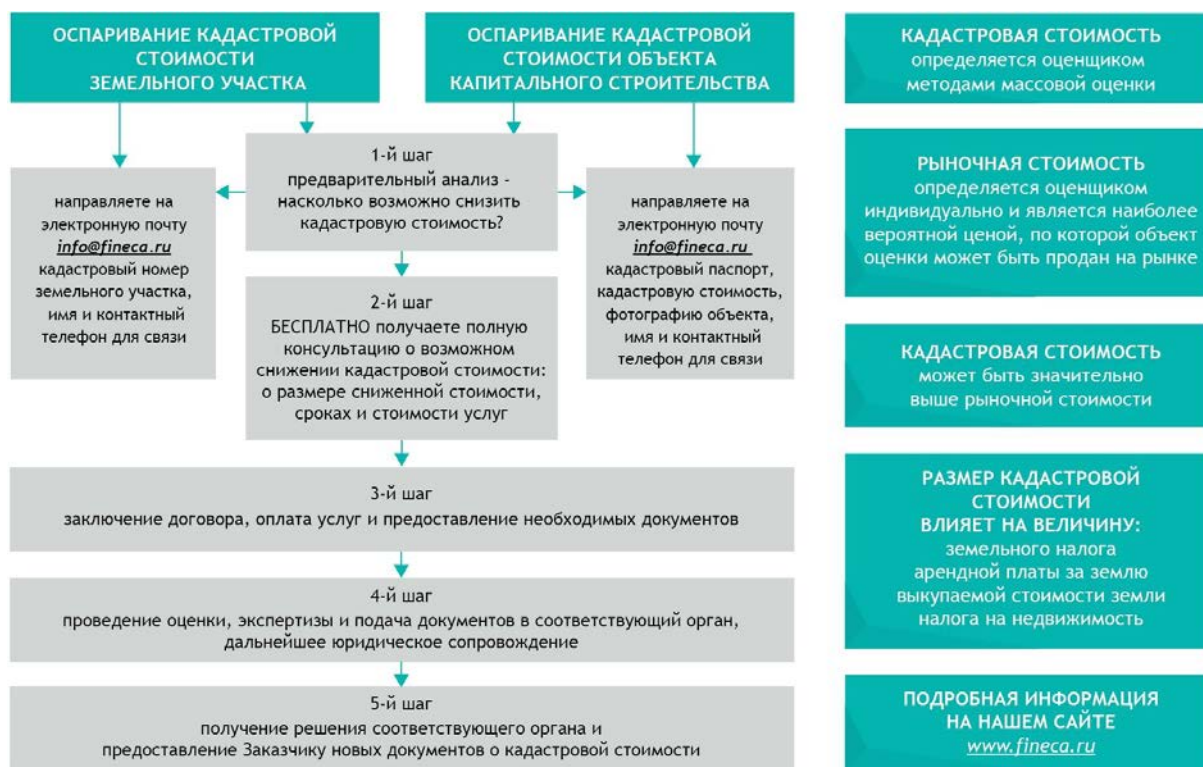


Рис. 62. Примерная схема этапов проведения работы оценочной компании по оспариванию кадастровой стоимости объекта недвижимости

Общий порядок расчета кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов проводится согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года № 39 (с изменениями на 11 января 2011 года)).

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Напомним, что основными территориальными зонами являются следующие [2, 5, 9]:

- 1) жилые;
- 2) общественно-деловые;
- 3) инженерной и транспортной инфраструктуры;

- 4) производственные;
- 5) рекреационные;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) военных объектов и специального назначения.

6.2. Основные подходы к оценке земельного участка для определения его кадастровой стоимости

Под *кадастровой оценкой земель населенных пунктов* понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах кадастровых кварталов [2].

Кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков [5, 7].

Рыночной информационной базой кадастровой оценки земель населенных пунктов являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного кадастра недвижимости, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий городов [5].

Источниками этих данных являются:

- 1) официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- 2) средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- 3) отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

При проведении кадастровой оценки должны соблюдаться следующие основные принципы [2]:

1. Принцип единства системы предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на всей территории Российской Федерации.

2. Принцип учета особенностей в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опыта оценки земель населенных пунктов различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами.

3. Принцип совместимости обеспечивается использованием исходных данных и результатов кадастровой оценки в системе Государственного кадастра недвижимости (ГКН), а также совместимостью программных средств оценки с автоматизированной системой ГКН.

4. Принцип достоверности и обоснованности, который достигается путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки ее с применением современных методов.

5. Принцип простоты и универсальности, который достигается использованием специального технического обеспечения.

6. Принцип охвата всех земель и иерархичности предполагает оценку земель различного функционального назначения населенных пунктов и расчет стоимости земельного участка на основе последовательного учета факторов, формирующих ее величину на уровне субъекта РФ, административного района, населенного пункта, оценочной зоны, конкретного земельного участка.

7. Принцип адаптивности реализуется через учет традиционных подходов к оценке (сравнительного, доходного, затратного).

Стоит отметить, что *кадастровая оценка земель населенных пунктов* – это оценка потребительской стоимости земельных участков населенных пунктов в границах кадастрового учета (кадастрового блока, квартала) [5, 8].

Цена в населенном пункте состоит из основной части, соответствующей стоимости земли в населенном пункте, имеющем наихудшие (безрентные) условия, и дополнительной, представляющей собой стоимость за лучшие условия.

Методика определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов построена на балльной оценке существующих показателей ценности территории конкретного населенного пункта по факторам, объединенным в группы. Общая (суммарная) ценность земель населенных пунктов выражается совокупным баллом, величина которого определяется с учетом вклада каждой группы факторов в формирование стоимости земли.

На основе совокупного балла и при наличии информации о рыночных ценах земли в отдельных населенных пунктах производится расчет кадастровой стоимости земли каждого населенного пункта муниципального образования.

Преимуществами данного метода являются:

1) возможность определения кадастровой стоимости в любом населенном пункте в условиях отсутствия информации о рынке земли, так как стоимость рассчитывается путем сравнения ценности территории базового населенного пункта с природно-экономическими и социальными условиями конкретного населенного пункта;

2) методика балльной оценки позволяет не только сопоставить и совместить разнородные земельно-оценочные показатели, но и комплексно выразить ценность земель взвешенной величиной совокупного балла;

3) использование в расчетах даже единичных сведений по объектам купли-продажи земли для оценки всех остальных населенных пунктов.

Как уже отмечалось, в соответствии с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и российскими стандартами при оценке земельных участков используют методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

Методы оценки

Методом сравнения продаж оценивают земельные участки как застроенные (зданиями, строениями и (или) сооружениями), так и незастроенные. Успешное применение метода зависит от наличия информации о ценах сделок или предложений земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

Метод выделения применяют для оценки застроенных земельных участков. Данный метод объединяет метод сравнения продаж и элементы одного из методов затратного подхода. Для успешного применения данного способа необходимо:

- наличие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяют для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения данного метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает расчет:

- земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- соответствующего коэффициента капитализации;

- рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Методом остатка оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Методом предполагаемого использования оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Методологическую базу для проведения как массовой, так индивидуальной оценки земельных участков составляют принципы оценки.

Рассмотрим следующие виды принципов:

1. *Принцип полезности*, который означает способность объекта недвижимости удовлетворить потребности собственника (конкретное место и период времени).

2. *Принцип замещения* гласит, что максимальная стоимость объекта недвижимости определяется наименьшей ценой или стоимостью,

по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью, т. е. рыночная стоимость земельного участка не может превысить наиболее вероятные расходы на приобретение участка эквивалентной полезности.

3. *Принцип ожидания* обеспечивает определение текущей стоимости недвижимости, исходя из дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения объектом недвижимости, т. е. полезность и стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью прогнозируемых будущих выгод от использования конкретного объекта.

4. *Принцип остаточной продуктивности* рассматривает стоимость земельного участка в зависимости от чистого дохода, отнесенного к земле, после того как были оплачены стоимость рабочей силы, капитала и предпринимательской деятельности. Согласно данному принципу, в основе стоимости лежит ее остаточная продуктивность.

5. *Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи* отражает изменение производственной функции, по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами вплоть до точки предела (максимальной стоимости участка), начиная с которой общая отдача, хотя и растет, но замедляющимися темпами.

6. *Принцип сбалансированности* (пропорциональности) выражается в том, что для любого вида землепользования существуют оптимальные значения факторов производства, которые в определенном сочетании максимально повышают цену земли.

7. *Принцип оптимальных величин*, или принцип оптимального экономического размера, – количество земли, пропорционально необходимое для обеспечения оптимального землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном месте.

8. *Принцип экономического разделения*, где имущественные права на земельный участок следует разделять и соединять так, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости.

9. *Принцип спроса и предложения* выражается в том, что цену объекта недвижимости определяют с учетом взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости региона и населенного пункта.

10. *Принцип конкуренции* действует таким образом: если прибыль на земельном рынке превышает средний уровень, то обостряется конкуренция, что ведет к увеличению предложения и снижению уровня доходности.

11. По *принципу зависимости* стоимость объекта недвижимости (используемого конкретным образом) подвержена влиянию и сама влияет на другие используемые объекты в прилегающей местности.

12. *Принцип соответствия* обеспечивает выполнение правила: максимальная стоимость объекта недвижимости образуется тогда, когда его параметры, уровни предоставляемых удобств и услуг, назначение соответствуют потребностям и ожиданиям рынка.

13. *Принцип изменения* отражает динамичность стоимости объектов недвижимости во времени в результате процессов, происходящих во внешней среде в связи с возможными изменениями правовых, социально-экономических условий и ближайшего окружения.

14. *Принцип наиболее эффективного использования*, которое определяют как разумное и вероятное (возможное) использование земельного участка, обеспечивающее наивысшую стоимость для собственника и учет общественных интересов на дату оценки.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов должна определяться в разрезе *видов разрешенного использования (ВРИ)*.

Классификатор ВРИ представляет собой единую систему классификации видов разрешенного пользования земельными участками. Он устанавливает стандарт видов разрешенного использования земельных участков – их наименования, содержание и кодовое обозначение.

ВРИ участков определяются способом уточнения их наименований и деления на группы (разделы) и подгруппы (подразделы) с присвоением специального кода.

Принятый классификатор ВРИ содержит вместе с «укрупнёнными» (обобщёнными) видами разрешённых использований участков около 100 их наименований, объединённых в 12 разделов.

Коды – цифровые обозначения разделов – соответствуют самым распространённым типам территориальных зон.

Разделы классификатора ВРИ земельных участков

1.0 – «Сельскохозяйственное использование».

2.0 – «Жилая застройка».

3.0 – «Общественное использование объектов капитального строительства».

- 4.0 – «Предпринимательство».
- 5.0 – «Отдых (рекреация)».
- 6.0 – «Производственная деятельность».
- 7.0 – «Транспорт».
- 8.0 – «Обеспечение обороны и безопасности».
- 9.0 – «Деятельность по особой охране и изучению природы».
- 10.0 – «Лесная».
- 11.0 – «Водные объекты».
- 12.0 – «Общее пользование территорией».

Каждый раздел, в свою очередь, состоит из подразделов, объединяющих группы ВРИ земельных участков для той иной территориальной зоны и обозначающихся численной дробью (вместо нуля в коде зоны ставится соответствующее число).

ВРИ определяет возможные действия собственника и его права: владелец участка может работать на земле, возводить конструкции, проводить ремонт при соответствии деятельности с видом разрешённого использования объекта.

ВРИ, являясь главнейшей правовой характеристикой участка, влияет на многие другие:

- 1) предельные размеры участка;
- 2) возможные ограничения в действиях с участком (купля, продажа, дарение, застройка и т. д.);
- 3) размер налогообложения;
- 4) льготный режим налогообложения;
- 5) учёт особого регулирования по ставкам арендной платы для некоторых видов деятельности;
- 6) имущественное значение при защите жилищных прав на строения на участке и на землю;
- 7) предоставление субсидий;
- 8) многие другие.

До сегодняшнего дня государственную кадастровую оценку земель населенных пунктов осуществляли на основании Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 (с изм. и доп.). Там для целей кадастровой оценки выделены 17 видов разрешенного использования (ВРИ) земель населенных пунктов.

Состав видов разрешенного использования, выделяемых для кадастровой оценки земель населенных пунктов (согласно официально действующей Методике), является более подробным и подчинен

стремлению отнести к одному виду земельные участки, стоимость которых формируется под влиянием одинаковых факторов.

Перечень ВРИ согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016 г.), статья 37 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

2. Для домов индивидуальной жилой застройки.

3. Для размещения гаражей и автостоянок.

4. В составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.

5. Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

6. Для размещения гостиниц.

7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

8. Для объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9. Для производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10. Для электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, др.

14. Занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей и т. п.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Методические подходы к определению кадастровой стоимости:

- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков (1–10, 17 виды использования);
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе индивидуальной оценки их рыночной стоимости (11–12 виды использования);
- определение кадастровой стоимости земельных участков 13 вида использования на основании минимальных для 9 вида данного населённого пункта (или средних удельных показателей кадастровой стоимости других категорий и видов разрешенного использования (14–15 виды использования));
- установление величины кадастровой стоимости земельных участков в размере номинала (16-й вид использования – 1 руб. за земельный участок);
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе соотношений между видами разрешенного использования земельных участков в составе населенных пунктов численностью от 20 до 50 тысяч жителей.

Этапы определения кадастровой стоимости на основе построения статистических моделей:

- 1) определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 3) группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 4) сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- 5) построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 6) расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Согласно Правилам ГКО, кадастровую оценку земельных участков в населенных пунктах необходимо проводить опираясь на статистический анализ рыночной информации. В связи с недостаточной развитостью земельного рынка в Российской Федерации не по всем 17 видам функционального использования можно получить необходимую для анализа рыночную информацию. По некоторым видам сделки с земельными участками отсутствуют полностью. Поэтому

статистический анализ существующей рыночной информации и построение на его основе оценочных регрессионных моделей производился для видов функционального использования под № 1–10, 17.

К сведению, все процедуры по установлению и изменению ВРИ земельных участков, описанные в ГК РФ, основываются на разработанных Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). Но согласно новому классификатору, ВРИ земельных участков после 24 декабря 2014 г. должны определяться в соответствии с этим классификатором.

Согласно Федеральному закону № 171-ФЗ от 23.06.2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6], органы местного самоуправления обязаны внести изменения до 1 января 2020 г. в ПЗЗ (в соответствии с классификатором).

Факторы, влияющие на кадастровую стоимость

В первую очередь кадастровая стоимость земельного участка необходима для определения суммы земельного налога, который должен платить собственник участка.

Порядок определения кадастровой стоимости регламентирован действующим законодательством достаточно подробно, и его суть сводится к следующему. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации принимают решение о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков. Эта процедура должна проходить не реже одного раза в пять лет. Региональное управление Росреестра готовит списки (перечни) всех земельных участков, находящихся на территории субъекта и подлежащих кадастровой оценке. Именно в соответствии с такими списками (перечнями) и производится кадастровая оценка земельных участков.

В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду разрешенного использования.

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:

- вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
- размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу;
- площадь земельного участка.

Условия для расчета кадастровой стоимости земельных участков для 1–10 видов разрешенного использования

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов предусматривают выполнение следующих последовательных взаимосвязанных действий:

1. Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов, который должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории. Не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

2. Установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков, и количественных значений данных факторов.

3. Установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последнего.

4. Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов.

5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Кадастровая оценка начинается с анализа территории населенного пункта и сбора исходных данных. При выполнении работы используются графические и текстовые материалы: топографический план или карта города в масштабе 1:10000 или 1:25000 в зависимости от общей территории города (поселка) на бумажном носителе или электронная карта, проект городской границы, генеральный план или концепция генерального плана и разработки к генеральному плану города, перечень предприятий, организаций и т. п.

Первичное разграничение территории населенного пункта на оценочные участки проводится на топографическом плане масштаба 1:25000 или 1:10000 в зависимости от крупности поселения. Выделение оценочных участков ведется, как правило, на бумажном носителе, который позволяет видеть все поселение как единое целое. На план наносится утвержденная административным органом городская граница. В границах города выделяются оценочные участки в первом приближении в следующей последовательности:

1) наносятся границы территориальных зон. Устанавливаются территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения и иные виды;

2) далее в территориальных зонах выделяются территории, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование (зоны охраны памятников, заповедные, санитарные и др.);

3) на основании анализа информации о рынке земельных участков, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования может проводиться группировка земельных участков. Выбор факторов стоимости и их значений для проведения группировки земельных участков должен быть обоснован.

В качестве границ оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т. д.);
- крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);
- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) участков, заборы предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользования на территории квартала, установленные в процессе межевания земель).

Определение кадастровой стоимости земельных участков для 10 видов разрешенного использования производится на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем установления значений параметров модели. Для каждой сформированной группы земельных участков осуществляется сбор достоверной рыночной информации в разрезе факторов стоимости. При этом учитывается влияние следующих факторов стоимости:

- 1) доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

б) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

7) рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов стоимости несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому в целях более обоснованного учета влияния групп на ценность территории поселения в них выделены единичные подфакторы.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться из следующих источников:

а) положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития);

б) данных государственного земельного кадастра;

в) государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

г) фондов и баз данных, имеющих в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;

д) рыночной информации о ценах сделок (купля-продажа, аренда, ипотека) и ценах предложения;

ж) информации о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов из отчетов об оценке независимых оценщиков.

В результате наложения влияния факторов возникает необходимость корректировки границ оценочных участков, которую необходимо осуществить.

Условия для расчета кадастровой стоимости земельных участков для 11–17 видов разрешенного использования

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, а также земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий

радиофикации, воздушных линий электропередачи, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов принимается равным минимальному для данного населенного пункта значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Кадастровая стоимость данных земельных участков *определяется* путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельных участков.

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра. Он определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования.

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

1) субъектом Федерации принимается решение о проведении кадастровой оценки земель. Кадастровая оценка должна носить всеобщий характер, то есть оценке подлежат все земельные участки на территории субъекта Федерации;

2) территориальным органом Росреестра по соответствующему субъекту Федерации составляются списки земельных участков, подлежащих оценке, в которых отражаются такие характеристики, как место расположения, площадь, наличие на участке объектов недвижимости и их назначение;

3) привлекаемая Росреестром оценочная организация определяет удельный показатель кадастровой стоимости в отношении каждого квартала и в разрезе каждого из допустимых видов разрешенного использования на основании информации о среднерыночной стоимости земельных участков соответствующего вида использования в конкретном квартале, а также на основании средних рыночных показателей стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на участках. Иными словами, удельный показатель кадастровой стоимости в силу действующего законодательства

позиционируется как усредненный показатель рыночной стоимости 1 м² земельного участка с конкретным видом разрешенного использования;

4) результаты кадастровой оценки земель утверждаются нормативным актом субъекта Федерации;

5) после утверждения результатов кадастровой оценки соответствующие сведения в отношении каждого земельного участка вносятся в систему кадастрового учета.

Если говорить, к примеру, о землях населенных пунктов, то удельная кадастровая стоимость в таком случае определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Если для земельного участка установлено несколько видов разрешенного использования, то для расчета выбирается наибольший удельный показатель кадастровой стоимости из всех возможных видов разрешенного использования для данного участка.

В целях упорядочения статистического анализа, а также в качестве ориентира территориальными субъектами РФ устанавливаются средние значения удельных показателей кадастровой стоимости участков земли по каждой категории земель и виду функционального использования по муниципальным районам или округам. Аналогично могут устанавливаться и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости для земель промышленности и иного специального назначения, ниже которых она не может быть установлена. Они определяются на основе методики расчета средневзвешенных показателей по каждому району (округу) и категории земель:

1. Кадастровая стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков [9, 10].

2. Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков.

3. Кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов,

тупиков; земельных участков земель резерва; земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельных участков под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных не рассчитывается, а устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете, который должен соответствовать специальным требованиям. Введение единых стандартов по форме отчета обусловлено необходимостью использования содержащейся в нем информации для внесения в кадастр, что невозможно без наличия общих для всех исполнителей требований по форме отчета. Отчет направляется в региональные органы исполнительной власти. Они в течение 30 дней должны принять решение об утверждении результатов оценки и передаче их в кадастр или об их отклонении. После утверждения отчета данные о кадастровой стоимости могут служить налоговой базой для расчета земельного налога [8].

Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости могут использоваться в следующих целях:

- 1) основные – формирование налогооблагаемой базы земель населенных пунктов (расчет кадастровой стоимости земельного участка);
- 2) совершенствования государственной автоматизированной системы кадастра недвижимости;
- 3) установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- 4) определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- 5) определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- 6) уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- 7) обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- 8) информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- 9) создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Госдумой 28 сентября 2001 года]. – М.: КноРус, 2012.
2. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: [федер. закон: принят Госдумой 4 июля 2007 года]. – М.: Ось-89, 2012.
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. закон: принят Госдумой 17 июня 1997 года]. – М.: ЭКСМО, 2012.
4. Варламов А. А. Развитие российской системы кадастров в сфере управления земельно-имущественным комплексом / А.А. Варламов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 3.
5. Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012.
6. Желясков А.Л. О необходимости ведения качественного учета сельскохозяйственных угодий / А.Л. Желясков. – М.: Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – № 9. – 2014.
7. Мезенина О.Б. Значимость кадастровой информации для проведения земельных торгов: сборник Всероссийской науч.-техн. конференции / О.Б. Мезенина, О.А. Белова. – Екатеринбург: УГЛТУ, 2015.
8. Мезенина О.Б. Кадастровая стоимость как основа налога на имущество: сборник Всероссийской науч.-техн. конференции / О.Б. Мезенина, И.А. Кукушкина. – Екатеринбург: УГЛТУ, 2015.
9. Мезенина О.Б. Формирование территориальной организации землепользования лесного комплекса: сборник I Евразийского конгресса зеленых инноваций: iFOREST / О.Б. Мезенина, О.Ф. Камалова. – Воронеж: Воронежский лесотехнический университет, 2015.
10. Мезенина О.Б. Основные подходы к кадастровой оценке лесных участков / О.Б. Мезенина // Вестник БГАУ. – 2013. – № 1. – С. 134–137.
11. Петров Д.А. Контрольная функция саморегулируемых организаций: содержание и проблемы осуществления / Д.А. Петров // Конкурентное право. – 2014. – № 1. – С. 30–35.
12. Российская Федерация. Постановления Правительства. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и

картографии: [постановл. правит-ва: утв. от 1 июня 2009 г. № 457: по состоянию на 01.07.2016] от 01.06.2009 № 457.

13. Российская Федерация. Постановления Правительства. Об утверждении подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 гг.)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 гг.)». Раздел I (Характеристика проблемы и возможные варианты ее решения): [постановл. правит-ва: утв. 13 сентября 2005 г. № 560].

14. Российская Федерация. Постановления Правительства. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 гг.): [постановл. правит-ва от 10 октября 2013 г. № 903: утв. 10 октября 2013 г. № 903] // СЗ РФ. – 2013. – № 42. – Ст. 5364.

15. Российская Федерация. Постановления Правительства. Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме: [постановл. правит-ва от 3 февраля 2014 г. № 71] // СЗ РФ. – 2014. – № 6. – Ст. 586.

16. О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета: приказ Росреестра от 11 марта 2010 г. № П/93: [зарегистрирован в Минюсте России 15 апреля 2010 г. № 16909] // Российская газета. – 19.04.2010. – № 82.

17. Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: распоряжение Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р // СЗ РФ. – 2012. – № 50 (ч. 6). – Ст. 7088.

18. Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 гг.): распоряжение

Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 г. № 1101-р // СЗ РФ. – 2013. – № 27. – Ст. 3634.

19. Тихомиров М. Ю. Защита прав на землю. Комментарии, судебная практика, официальные разъяснения, образцы исковых заявлений / М. Ю. Тихомиров, Л. В. Тихомирова. – М.: Издательство Тихомирова М. Ю., 2016. – (Земельное право России).

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ФОРМА
кадастрового плана территории

_____ (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.1.1

_____ № _____ *(1)

1	Номер кадастрового квартала:				Лист № _____	Всего листов _____
2	Площадь кадастрового квартала:					
3	Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале:					
Номер п/п*(2)	Кадастровый номер земельного участка*(3)	Адрес (описание местоположения)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м*(4)	Кадастровая стоимость (руб.)*(5)
1	2	3	4	5	6	7

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

м. п.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.1.2

_____. _____. _____ № _____ *(1)

1	Номер кадастрового квартала:					Лист № _____	Всего листов _____
2	Общие сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в кадастровом квартале:						
	№ п/п	Вид объекта недвижимости*(6)	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (описание местоположения)	Площадь или основная характеристика*(7)	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб.)* (5)
		2	3	4	5	6	7

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.2.1

_____. _____. _____ № _____ *(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале:*(8)		
2	Масштаб: _____		

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.2.2

_____ № _____*(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) границ между субъектами Российской Федерации, границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале*(9):		
2	Масштаб:		

(наименование должности)

м. п.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КПТ.2.3

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

_____ № _____*(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале*(10):		
2	Масштаб:		

(наименование должности)

м. п.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Электронный архив УГЛТУ

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.2.4

_____ № _____*(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале*(11):		
2	Масштаб: _____		

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

м. п.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.3.1

_____ № _____*(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____		
Описание местоположения границ земельных участков					
Кадастровый номер земельного участка	Номера точек	Координаты*(12)		Описание закрепления на местности*(13)	Особые отметки (точность определения)*(14)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
	1				
	2				
	3				
	1				
	2				
	3				

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

м. п.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.3.2

№ _____ *(1)

Номер кадастрового квартала:				Лист № _____	Всего листов _____
Описание местоположения границ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке					
Кадастровый номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	Номера точек контура	Координаты*(15)		Радиус (R)* (16)	Особые отметки (точность определения) *(14)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
:1	1				
	2				
	3				
:2	1				
	2				
	3				

(наименование должности)

м. п.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.4

№ _____ *(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____
------------------------------	--	--------------	--------------------

Сведения об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления:

I. Общая информация об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления

Номер п/п	Вид и наименование (индивидуальное обозначение) объекта землеустройства, единицы кадастрового деления*(17)	Реквизиты решений об установлении или изменении границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления*(18)	Сфера ограничений*(19)
1	2	3	4

II. Описание местоположения границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления

Номер п/п	Вид и наименование (индивидуальное обозначение) объекта землеустройства, единицы кадастрового деления*(17)	Номера точек	Координаты*(12)		Метод определения координат	Особые отметки (точность определения) *(14)
			X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
		1				
		2				
		3				
		4				

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

м. п.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

КПТ.5

_____ № _____ *(1)

Номер кадастрового квартала:		Лист № _____	Всего листов _____	
Сведения о пунктах опорной межевой сети:				
Номер пункта опорной межевой сети на плане	Название и (или) номер, тип пункта опорной межевой сети	Класс опорной межевой сети*(20)	Координаты*(21)	
			X	Y
1	2	3	4	5

_____ (наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

М. П.

*(1) Указываются дата регистрации кадастрового плана территории (далее – КПТ) и регистрационный номер, составляемый из номера книги учета выданных сведений и номера документа (порядкового номера записи в книги), разделенных знаком «-» (короткое тире). На всех экземплярах одного КПТ проставляется один регистрационный номер. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

*(2) Указывается порядковый номер записи в данном разделе КПТ о земельном участке, расположенном в кадастровом квартале или на территории в пределах кадастрового квартала, указанной в запросе.

*(3) Указываются кадастровые номера земельных участков, расположенных в кадастровом квартале; если земельный участок, включенный в таблицу, входит в состав ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, то, помимо его кадастрового номера, в скобках указывается кадастровый номер единого землепользования.

В отношении многоконтурного земельного участка после его кадастрового номера указывается количество контуров его границы.

*(4) Указываются площадь земельного участка с округлением до 1 квадратного метра и погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН)).

*(5) Указываются последние по дате внесения в ГКН сведения о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости в рублях.

*(6) Указывается вид объекта недвижимости: здание, сооружение, объект незавершенного строительства.

*(7) Указывается величина площади для здания, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение для сооружения, либо основная характеристика (протяженность, глубина,

глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение для объекта незавершенного строительства. После значения соответствующей характеристики приводится соответствующая единица ее измерения.

*(8) Отображаются план (чертеж, схема) земельных участков на основании сведений о координатах границ земельных участков, содержащихся в ГКН, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на основании сведений о координатах контуров указанных объектов недвижимости на земельных участках, а также границы единиц кадастрового деления. Объекты недвижимости на плане идентифицируются номером объекта недвижимости в кадастровом квартале, либо кадастровым номером объекта недвижимости, либо обозначением объекта недвижимости и порядковым номером в соответствии с записью о соответствующем объекте недвижимости в строке 3 КПП. 1.1 «Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале».

*(9) Отображается план (чертеж, схема) границ между субъектами Российской Федерации, план границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах характерных точек таких границ, содержащихся в ГКН.

*(10) Отображается план (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в ГКН.

*(11) Отображается план (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в ГКН.

*(12) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м.

*(13) Указывается описание межевого знака в случае закрепления характерной точки границы долговременным межевым знаком и наличия соответствующих сведений в ГКН.

*(14) Указывается точность определения положения характерной точки (межевого знака) границы (средняя квадратическая погрешность).

*(15) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м. В случае, если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, указывается координата центра такой окружности.

*(16) Если контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляет собой окружность, в соответствующих графах таблицы указываются координаты точки, являющейся центром такой окружности, а также величина радиуса такой окружности с округлением до 0,01 метра.

*(17) В зависимости от вида объекта землеустройства либо единицы кадастрового деления указываются слова: «граница между субъектами Российской Федерации _____ (приводится наименование субъектов Российской Федерации)», «граница населенного пункта _____ (приводится наименование населенного пункта)», «граница муниципального образования _____ (приводится наименование муниципального образования)», «граница зоны с особыми условиями использования территории _____ (приводится индивидуальное обозначение такой зоны)», «граница территориальной зоны _____ (приводится индивидуальное обозначение такой зоны)», «граница кадастрового квартала» (при этом, если части границ кадастрового квартала являются общими одновременно для кадастровых округов и кадастровых районов, дополнительно указываются слова «имеет

общее описание с частью границ кадастрового района _____ (приводится наименование кадастрового района)», либо слова «имеет общее описание с частью границ кадастрового района _____ и кадастрового округа _____ (приводятся наименования кадастрового района и кадастрового округа соответственно)».

*(18) Указывается наименование, дата и номер решения, а также наименование органа, принявшего такое решение.

*(19) Указываются имеющиеся в ГКН сведения о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах зон, если такими зонами являются зоны с особыми условиями использования территорий.

*(20) Указываются сведения о классе пункта опорной межевой сети (при наличии таких сведений в ГКН).

*(21) Указываются сведения о плоских прямоугольных координатах (X, Y) пункта опорной межевой сети, выраженных в метрах с двумя знаками после запятой.

Примечание. КПП предоставляется в составе КПП.1.1–КПП.5. В зависимости от наличия соответствующих сведений в ГКН, в КПП могут включаться не все разделы.

КПП на бумажном носителе изготавливается в одном экземпляре машинописным способом, с использованием компьютерной техники.

В КПП отражаются сведения об учтенных объектах недвижимости, в том числе сведения ГКН об объектах недвижимости, которые носят временный характер. Сведения о прекративших существование объектах недвижимости не отражаются. Сведения в КПП заносятся в полном соответствии со сведениями, отраженными в ГКН. При оформлении КПП на бумажном носителе в незаполненных строках проставляется знак «-» (прочерк).

При подготовке КПП на бумажном носителе план (чертеж, схема) земельных участков отражается с использованием картографической основы ГКН, с учетом приказа Минэкономразвития России от 28 июля 2011 г. № 375 «Об определении требований к картам и планам, являющимся картографической основой государственного кадастра недвижимости» (зарегистрирован в Минюсте России 29 августа 2011 г., регистрационный № 21707).

При необходимости и наличии соответствующих сведений на план (чертеж, схему) могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ земельных участков и единиц кадастрового деления.

При подготовке КПП на ограниченную территорию в пределах кадастрового квартала, указанную в запросе, в разделе КПП.2.1 отражаются сведения об объектах недвижимости, частично и полностью входящих в указанную территорию.

При подготовке КПП на ограниченную территорию в пределах кадастрового квартала, указанную в запросе, в разделе КПП.2.2 отображается план (чертеж, схема) границ субъектов Российской Федерации, границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, содержащихся в ГКН.

При необходимости и наличии соответствующих сведений на план (чертеж, схему) могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ населенных пунктов, границ муниципальных образований.

При подготовке КПТ на ограниченную территорию в пределах кадастрового квартала, указанную в запросе, в разделе КПТ.2.3 отображается план (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в ГКН.

При необходимости и наличии соответствующих сведений на план (чертеж, схему) могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий.

При подготовке КПТ на ограниченную территорию в пределах кадастрового квартала, указанную в запросе, в разделе КПТ.2.4 отображается план (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале, на основании сведений о координатах границ таких зон, содержащихся в ГКН.

При необходимости и наличии соответствующих сведений на план (чертеж, схему) могут быть нанесены в качестве топографической основы объекты местности, необходимые для понимания местоположения территориальных зон с особыми условиями использования территорий.

Даты в КПТ указываются в последовательности: день месяца, месяц, год. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2013 г.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

Приложение к постановлению от " " № СОГЛАСОВАНО: Главный архитектор <i>Саднов А.В.</i> " " 2011 г. М.П.		
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ (КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ(НОМЕР) 66:58:2201001)		
Адрес земельного участка: Свердловская область, г. Первоуральск, п. при ж/д ст. Хрустальная, переулок Ключевой, 5	Цель использования: для индивидуального жилищного строительства для последующего проведения конкурса	
Масштаб 1:2000	Площадь: кв.м	Категория земель: земли населенных пунктов
Условные обозначения	- граница земельного участка	
Исполнитель:	Сидорова.Е.Е.	

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

«__» _____ 20__ г. № _____ <1>

1	Кадастровый номер:		2	Лист № ____	3	Всего листов _____
4	Номер кадастрового квартала <2>:					
5	Предыдущие номера <3>:			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости <4>	
7 <5>						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства <6>:					
9	Адрес (описание местоположения) <7>: _____					
10	Категория земель <8>:					
11	Разрешенное использование <9>:					
12	Площадь <10>:					
13	Кадастровая стоимость <11>:					
14	Сведения о правах <12>: _____					
15	Особые отметки <13>:					
16	Сведения о природных объектах <14>:					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком <15>:				

	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка <16>: _____
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета <17>:
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка <18>:
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке) <19>:	
19	Сведения о кадастровых инженерах <20>: _____	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

«__» _____ 20__ г. № _____ <1>

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка <21>				
5	Масштаб <22> _____				
(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)	

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

«__» _____ 20__ г. № _____ <1>

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части <23>	Площадь <24> (м2)	Характеристика части <25>	
	1	2	3	4	
(полное наименование должности)			(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

«__» _____ 20__ г. № _____ <1>

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) части земельного участка <26>		Учетный номер части <27> _____		
5	Масштаб <28> _____				
(полное наименование должности)			(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М. П.

*(1) Указывается полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа (в именительном падеже).

*(2) 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.

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

*(4) В случае оформления кадастрового паспорта на ранее учтенный (до 1 марта 2008 г.) земельный участок, представляющий собой единое землепользование, указываются слова «единое землепользование».

*(5) Указываются: дата принятия решения об учете земельного участка – в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017); дата открытия подраздела – в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 2, ст. 149; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 27, ст. 2881; 2006, № 50, ст. 5279) до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 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. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

*(6) Указывается адрес земельного участка, а при его отсутствии – описание местоположения.

*(7) В графе строки «8.2», соответствующей установленной категории земель, указывается слово «весь».

*(8) Указываются вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями в государственном кадастре недвижимости.

*(9) Строка заполняется при наличии в государственном кадастре недвижимости соответствующих сведений.

*(10) Указываются площадь земельного участка и допустимая погрешность ее вычисления (при наличии сведений о погрешности в государственном кадастре недвижимости).

*(11) Указываются последние по дате внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о величине кадастровой стоимости земельного участка.

*(12) Указываются последние по дате внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о величине удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка.

*(13) Указываются сведения о системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости на территории соответствующего кадастрового квартала.

*(14) Указываются имеющиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о правах на земельный участок (вид права, правообладатель, доля в праве). Для земельных участков, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона

от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2001, № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 30, ст. 3081; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2005, № 1 (ч. I), ст. 15; 2005, № 1 (ч. I), ст. 22; 2005, № 1 (ч. I), ст. 40; 2005, № 1 (ч. I), ст. 43; 2005, № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; 2006, № 17 (ч. I), ст. 1782; 2006, № 23, ст. 2380; 2006, № 27, ст. 2881; 2006, № 30, ст. 3287; 2006, № 50, ст. 5279; 2006, № 52 (ч. I), ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4011; 2007, № 43, ст. 5084; 2007, № 46, ст. 5553; 2007, № 48 (ч. II), ст. 5812) и не были зарегистрированы в порядке, установленном данным Законом, дополнительно указываются реквизиты документов, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения. Если в данном реквизите не умещается весь список правообладателей (например, при общей собственности), то последний оформляется на отдельном листе, а в реквизите указываются вид права и слова «список правообладателей прилагается на листе № ____». Данный лист удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

*(15) При отсутствии сведений о координатах характерных точек границы земельного участка указываются слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

*(16) Указывается при наличии в государственном кадастре недвижимости дополнительного наименования земельного участка (например, приусадебный участок, лесной участок).

*(17) Указываются номера всех земельных участков, образованных в результате проведения кадастровых работ (объединения, раздела, выдела, перераспределения).

*(18) Указывается кадастровый номер земельного участка, характеристики которого изменились в результате выдела земельных участков в счет доли в праве.

*(19) Указываются кадастровые номера всех земельных участков, которые будут сняты с кадастрового учета после государственной регистрации прав на образованные земельные участки, указанные в реквизите «18.1».

*(20) План (чертеж, схема) земельного участка отображается при наличии в государственном кадастре недвижимости координат характерных точек границы земельного участка. Допускается дополнительно отображать границы учтенных частей земельного участка, если они не накладываются друг на друга и не перегружают план. В этом случае раздел В.4 не оформляется. 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 (составной земельный участок), на плане отображается схема расположения единого землепользования в пределах соответствующего кадастрового квартала.

*(21) Указывается масштаб плана.

*(22) Используются условные знаки, принятые Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости для отображения сведений о земельных участках в графической форме. Если в данном реквизите не умещается весь перечень условных знаков, то последний оформляется на отдельном листе данной формы.

*(23) Указывается учетный номер части земельного участка. В данной графе проставляется знак «-» (прочерк), если обременение относится ко всему земельному участку, или вносятся сведения о земельных участках, входящих в состав ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование.

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

*(25) Указываются характеристики частей и сведения об обременениях земельного участка, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указывается кадастровый номер обособленного (условного) участка, входящего в единое землепользование.

*(26) При наличии соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) обременения (ограничения прав).

*(27) Вычерчивается план (чертеж, схема) границ части земельного участка. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование (составной земельный участок), вычерчиваются планы границ входящих в него земельных участков.

*(28) Указывается учетный номер части земельного участка, если границы такой части не отображены в разделе В.2. Для ранее учтенного (до 1 марта 2008 г.) земельного участка, представляющего собой единое землепользование, указываются кадастровые номера входящих в него участков.

Примечание. Кадастровый паспорт земельного участка, предназначенный для предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, необходимых для государственной регистрации прав и ограничений (обременения) прав, включает в себя разделы В.1–В.4. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости координат характерных точек границы земельного участка, указанного в пункте 1 статьи 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», раздел В.2 не оформляется. Разделы В.3 и В.4 оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости соответствующих сведений.

Изготовление и заполнение кадастрового паспорта земельного участка осуществляется машинописным (в том числе с использованием компьютерной техники) способом. Рукописным способом допускается вписывать отдельные слова, условные знаки и т.п. 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.

Количество экземпляров кадастрового паспорта земельного участка определяется заявителем в заявлении о кадастровом учете или в запросе о предоставлении сведений в количестве не менее двух и не более 5 экземпляров. Сведения в кадастровый паспорт земельного участка заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости, кроме случаев внесения записей в строку «Особые отметки». 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. День месяца и месяц оформляют двумя парами арабских цифр, разделенными точкой; год – четырьмя арабскими цифрами.

ФОРМА
кадастровой выписки о земельном участке

_____ (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.1

«__» _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	Номер кадастрового квартала*(2): _____				
5	Предыдущие номера*(3): _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости*(4): _____		
7*(5)	_____				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства*(6): _____				
9	Адрес (описание местоположения)*(7): _____				
10	Категория земель*(8): _____				
11	Разрешенное использование*(9): _____				
12	Площадь*(10): _____				
13	Кадастровая стоимость*(11): _____				
14	Система координат*(12): _____				
15	Сведения о правах*(13): _____				
16	Особые отметки*(14): _____				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке)*(15): _____				

18	Дополнительные сведения:	
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка*(16):	
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка*(17)	
19	Сведения о кадастровых инженерах*(18):	
	(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М. П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

«__» _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер:	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка*(19)				
5	Масштаб*(20) _____				
	(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)		

М. П.

Электронный архив УГЛТУ

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.3

« ___ » _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	№ п/п	Учетный номер части*(21)	Площадь*(22) (м ²)	Характеристика части*(23)	
	1	2	3	4	
	(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)

м. п.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

« ___ » _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер: _____	2	Лист № _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) части земельного участка*(24): _____ Учетный номер части*(25): _____				
5	Масштаб*(20) _____				
	(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)

м. п.

Электронный архив УГЛТУ

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

« ___ » _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер:		2	Лист № _____	3	Всего листов _____		
4	Описание местоположения границ земельного участка:							
	Номер п/п	Номер точки*(26)	Номер точки*(27)	Дирекционный угол*(28)	Горизонтальное проложение (м)*(29)	Описание закрепления на местности*(30)	Кадастровые номера смежных участков*(31)	Особые отметки*(32)
	1	2	3	4	5	6	7	8
	(полное наименование должности)			(подпись)		(инициалы, фамилия)		

М. П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

« ___ » _____ 20__ г. № _____ *(1)

1	Кадастровый номер:		2	Лист № _____	3	Всего листов _____		
4	Описание поворотных точек границы земельного участка							
	Номер точки	Координаты*(33)		Описание закрепления на местности*(34)	Особые отметки (точность определения)*(35)			
		X	Y					
	1	2	3	4	5			
	(полное наименование должности)			(подпись)		(инициалы, фамилия)		

М. П.

* (1) Указываются дата регистрации кадастровой выписки о земельном участке 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 одной кадастровой выписки о земельном участке 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. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3597, 3616; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6410, 6419; 2011, № 1, ст. 47; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4605; № 49, ст. 7024, 7061; № 50, ст. 7365; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4083; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4211, 4218). Дата открытия подраздела – в отношении земельных участков, учтенных по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 2, ст. 149; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 27, ст. 2881; № 50, ст. 5279) до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 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. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

* (5) В случае оформления кадастровой выписки о ранее учтенном (до 1 марта 2008 г.) земельном участке, представляющим собой единое землепользование, указываются слова «единое землепользование». В случае оформления кадастровой выписки о многоконтурном земельном участке указываются слова «многоконтурный земельный участок».

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

* (7) Указывается содержащийся в ГКН адрес объекта недвижимости, а при его отсутствии – описание местоположения.

* (8) Указывается соответствующая установленная категория земель.

* (9) Указывается вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с записями 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 сведения о системе координат, применяемой при ведении ГКН на территории соответствующего кадастрового квартала.

*(13) 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. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 15, 22, 25, 40, 43; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4011; № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 27, ст. 3126; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3611; № 52, ст. 6410, 6419; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; № 49, ст. 6424; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4562, 4594; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7056, 7061; № 50, ст. 7347, 7359, 7365; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 27, ст. 3587; № 29, ст. 3998; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 14, ст. 1651; № 30, ст. 4084; № 44, ст. 5633; № 51, ст. 6699; 2014, № 11, ст. 1098; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225) 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. № 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 № _____». 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.

Если в ЕГРП вещные права не зарегистрированы, но зарегистрировано ограничение (обременение) права (например, аренда), когда федеральный закон предусматривает такие случаи, указывается: «Не зарегистрировано».

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).

Также указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником земельного участка или лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (при наличии таких сведений в ГКН). При отсутствии в ГКН сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником земельного участка или лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, указываются слова «Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует»).

*(14) 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 кадастровой выписки о многоконтурном земельном участке указываются общее количество контуров границы многоконтурного земельного участка, список учетных номеров контуров границы с указанием площади каждого контура границы, а также при необходимости – дополнительные сведения о контурах границы, внесенные в ГКН.

Если весь список учетных номеров контуров границы не уместится в указанной строке, допускается оформлять его на отдельном листе. В данном случае в строке «16» раздела КВ.1 указываются слова «Граница земельного участка состоит из _____ (указывается количество) контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе № _____». На указанном листе в виде таблицы приводится список учетных номеров контуров границы многоконтурного земельного участка с указанием их площади и строки для примечаний.

В случае если заявителем запрошены сведения о многоконтурном земельном участке в составе отдельных контуров границы многоконтурного земельного участка, в строке «16» раздела КВ.1 указываются слова «Разделы КВ.2, КВ.5 и КВ.6 содержат сведения о контурах границы земельного участка с учетными номерами: _____ (приводится список соответствующих учетных номеров) в соответствии с запросом о предоставлении сведений № _____ (приводится регистрационный номер запроса)». Аналогичным образом указывается запись в случае, если заявителем запрошены сведения о едином землепользовании в составе отдельных земельных участков, входящих в состав такого единого землепользования. При этом, если сведения о таких входящих участках носят

статус «архивные», указывается слова «Земельные участки с кадастровыми номерами сняты с государственного кадастрового учета _____ (указывается дата снятия земельных участков с государственного кадастрового учета)».

При оформлении кадастровой выписки о ранее учтенном (до 1 марта 2008 г.) земельном участке, представляющем 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) _____». Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки и сведения о таких земельных участках имеют статус «временные», указываются слова «Из земельного участка образованы земельные участки с кадастровыми номерами: _____, сведения о которых носят временный характер.».

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. № 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).».

*(15) 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».

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

*(17) Указываются кадастровые номера земельных участков, образованных из земельного участка, в отношении которого оформляется кадастровая выписка.

*(18) 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.

*(19) 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 КВ.4 не оформляется. Также дополнительно отображаются сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий. При наличии в ГКН координат характерных точек контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, контуры таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства отображаются на плане (чертеже, схеме) земельного участка.

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 (составной земельный участок), на плане отображается схема расположения единого землепользования в пределах соответствующего кадастрового квартала. Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок). На последующих листах раздела КВ.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 составе отдельных входящих в состав единого землепользования земельных участков, на последующих листах раздела КП.2 в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы) отображаются только планы таких отдельных участков. Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки и сведения о таких участках носят временный характер, на план (чертеж, схему) границ земельного участка наносятся границы образованных из него земельных 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 умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

На последующих листах раздела КВ.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 масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы), отображаются планы тех контуров границы многоконтурного земельного участка, сведения о которых запрошены.

*(20) Указывается масштаб плана.

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

*(22) Указывается площадь части земельного участка. Если обременение установлено на весь земельный участок, указывается слово «весь».

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

– в отношении ограничений (обременении) 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 (обременении), 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, индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) такой зоны и реквизиты акта органа, принявшего решение об установлении такой зоны;

– в отношении ограничений (обременении) 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.

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

*(25) Указывается учетный номер части земельного участка.

*(26) Указывается номер начальной точки части границы земельного участка или границы части земельного участка.

*(27) Указывается номер конечной точки части границы земельного участка или границы части земельного участка.

*(28) Дирекционный угол указывается в градусах и минутах с округлением до 0,1 минуты.

*(29) Горизонтальное проложение указывается с округлением до 0,01 м.

*(30) Указывается описание объекта местности, которым положение части границы земельного участка закреплено на местности. Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки, в том числе в результате выдела в счет доли в праве, в разделе КВ.5 дополнительно указываются сведения о частях границ образованных земельных участков.

*(31) Указываются кадастровые номера смежных земельных участков.

*(32) Указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником смежного земельного или, с лицом, обладающим смежным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования в порядке указания их в столбце «7». При отсутствии в ГКН сведений об адресе правообладателя смежного земельного участка указываются слова «адрес отсутствует». Если для одной точки смежными являются два и более земельных участка и сведения об адресе правообладателей таких земельных участков не уместаются в реквизите, то эти сведения оформляются на отдельном листе, а в реквизите указываются слова «Адреса правообладателей прилагаются на листе № _____». Данный лист подписывается уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати данного органа.

*(33) Значения координат X и Y указываются с округлением до 0,01 м. Если из земельного участка, в отношении которого запрашиваются сведения, образованы новые земельные участки, и сведения о таких земельных участках носят временный характер, в разделе КВ.6 дополнительно указываются координаты точек границ образованных земельных участков.

*(34) Указывается описание межевого знака в случае закрепления характерной точки границы долговременным межевым знаком и наличия соответствующих сведений в ГКН.

*(35) Указывается точность определения положения характерной точки (межевого знака) границы земельного участка (средняя квадратическая ошибка).

Примечание. Кадастровая выписка о земельном участке включает в себя разделы КВ.1–КВ.6. Разделы КВ.2–КВ.6 оформляются только при наличии в ГКН соответствующих сведений. Для предоставления сведений ГКН, необходимых для проведения кадастровых работ, в том числе сведений об адресах правообладателей смежных земельных участков, в кадастровую выписку о земельном участке включаются все разделы, предназначенные для отображения имеющихся в ГКН сведений о земельном участке.

Независимо от объема сведений, запрошенных заявителем, кадастровая выписка о многоконтурном земельном участке, а также о земельном участке, представляющем собой единое землепользование, обязательно содержит разделы КВ.1 и КВ.2.

Изготовление и заполнение кадастровой выписки о земельном участке 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. Если вносимые в раздел кадастровой выписки о земельном участке сведения не умещаются на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. Разделы изготовленной кадастровой выписки о земельном участке не брошюруются.

На каждом листе кадастровой выписки о земельном участке арабскими цифрами указываются его порядковый номер (по порядку в пределах всего документа), а также общее (всего) количество листов, содержащихся в кадастровой выписке о земельном участке.

Сведения в кадастровую выписку о земельном участке заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ГКН. При оформлении кадастровой выписки на бумажном носителе в незаполненных строках проставляется знак «-» (прочерк). Каждый лист разделов кадастровой выписки о земельном участке удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета чернилами (пастой) синего цвета и заверяется оттиском печати данного органа.

Даты в кадастровой выписке о земельном участке указываются в последовательности: день месяца, месяц, год. Допускается словесно-цифровой способ оформления даты, например, 23 февраля 2014 г.

Приложение 1
Утверждено приказом
Минюста России
от «__» _____ 2008 г. № _____

ФОРМА МЕЖЕВОГО ПЛАНА

МЕЖЕВОЙ ПЛАН		Заполняется сотрудником органа кадастрового учета		Всего листов _____
ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ		регистрационный № _____	Лист _____	
		ФИО и подпись сотрудника ОКУ _____		
		дата «__» _____ 200__ г.		
1.	Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:			
	образованием земельных участков			
	уточнением описания местоположения границ и (или) площади земельных участков			
	образованием или изменением частей земельных участков			
2.	Документы, прилагаемые к межевому плану			
	уведомления о вручении извещений о согласовании местоположения границ земельных участков (на _____ л.)			
	экземпляр печатного издания, в котором опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков (на _____ л.)			
	расписки о вручении извещений о согласовании местоположения границ земельных участков (на _____ л.)			
	возражения по поводу согласования местоположения границ земельных участков (на _____ л.)			
	документ, подтверждающий полномочия лица, участвующего в согласовании местоположения границ земельных участков (на _____ л.)			
	копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, содержащего описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка (на _____ л.)			
	направленное участникам долевой собственности извещение или экземпляр печатного издания, в котором опубликовано сообщение, содержащее описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, а также поступившие от участников долевой собственности возражения по поводу согласования местоположения указанного земельного участка (на _____ л.)			
	копия вступившего в законную силу решения суда (на _____ л.)			
3.	Сведения о кадастровом инженерере			
	Фамилия, Имя, Отчество _____			
	№ квалификационного аттестата кадастрового инженера _____			
	Контактный телефон _____			
	Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером _____			
	Подпись _____	Дата «__» _____ 200__ г.		
	Место для отжима печати кадастрового инженера _____			

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				Лист _____	
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ					
4.	Перечень документов государственного кадастра недвижимости, на основе которых составлен межевой план				
	№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
	4.1.	4.2.	4.3.		
5.	Перечень землеустроительной, лесоустроительной документации, документов градостроительного зонирования и документации по планировке территории, использованных при подготовке межевого плана				
	№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
	5.1.	5.2.	5.3.		
6.	Перечень иных картографических материалов, использованных при подготовке межевого плана				
	№ п/п	Наименование документа	Дата создания	Масштаб	
	6.1.	6.2.	6.3.	6.4.	
7.	Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
	№ п/п	Название и тип пункта ОМС	Класс ОМС	Координаты, м	
				x	y
	7.1.	7.2.	7.3.	7.4.	7.5.
8.	Сведения о средствах измерений				
	№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
	8.1.	8.2.	8.3.	8.4.	

rusvipiska.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс rusvipiska.ru

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ rusvipiska.ru

Дата 10.06.2015 № 90-7576540

На основании запроса №90-7576540 от 10.06.2015, поступившего на рассмотрение 10.06.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	66:36:3003004:60	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения	
площадь объекта:	694 Квадратный метр rusvipiska.ru	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, кв.кв. 50, 51 Верхнепышминского лесничества Уралмашевского лесхоза, СТ "Экспресс 74", уч. №98	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Андрей Сергеевич Шипулин
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 66-66-29/033/2010-572 13.08.2010
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	rusvipiska.ru	
6. Правоприязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование rusvipiska.ru, содержащихся в настоящей выписке, ~~осуществляется~~ ~~используется~~ в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, ~~вызывает~~ ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (подпись, МП) Федеральный информационный ресурс (подпись, печать)

Электронный архив УГЛТУ

Учебное издание

Ольга Борисовна Мезенина
Александр Любомирович Желясков

КАДАСТРОВЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

ISBN 978-5-94984-601-8



9 785949 846018

Редактор К.В. Корнева
Компьютерная верстка Т.В. Упорова

Подписано в печать 22.11.2016
Уч.-изд. л. 8,95 Усл. печ. л. 7,9
Тираж 50 экз.

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный лесотехнический университет»
620100, Екатеринбург, Сибирский тракт, 37
Тел.: 8(343)262-96-10. Редакционно-издательский отдел

Типография ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УПИ»
620062, РФ, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Гагарина, 3